

Colonial

Comisión Nacional del Mercado de Valores

Mercados Primarios
Calle Edison, 4
28006 Madrid

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Inmobiliaria Colonial, S.A. ("**Colonial**") y en relación con el documento de registro (el "**Documento de Registro**") de Colonial, depositado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

HACE CONSTAR

Que la versión impresa del Documento de Registro, inscrito y depositado en esa Comisión, se corresponde con la versión en soporte electrónico que se adjunta. Asimismo, por la presente se autoriza a la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que el Documento de Registro sea puesto a disposición del público a través de su página web.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, en Barcelona, a 15 de diciembre de 2015.

Inmobiliaria Colonial, S.A.
p.p.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Colonial

DOCUMENTO DE REGISTRO

(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)

Diciembre 2015

El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

ÍNDICE

Pág.

I. FACTORES DE RIESGO	1
II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	13
1. PERSONAS RESPONSABLES	13
1.1 Identificación de las personas responsables	13
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.	13
2. AUDITORES DE CUENTAS	13
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas	13
2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas	13
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	14
3.1 Información financiera histórica seleccionada	14
3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios	17
4. FACTORES DE RIESGO	20
5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL	20
5.1 Historial y evolución de Colonial	20
5.2 Inversiones	24
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL	29
6.1 Actividades principales	29
6.2 Mercados principales	49
6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.	50
6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación	50
6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial	50
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	50
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial	50
7.2 Sociedades dependientes de Colonial	52
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	52
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.	52
8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible	55
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	56
9.1 Situación financiera	56
9.2 Resultados de Explotación	56
10. RECURSOS FINANCIEROS	57
10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo	57
10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería	60
10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación	62
10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial	70
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.	70
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	70
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	70
12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.	70
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial	71
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	71
14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS	71
14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.	71

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.	81
15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	81
15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.	82
15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	89
16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN	89
16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.	89
16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.	89
16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.....	90
16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	93
17. EMPLEADOS.....	94
17.1 General.....	94
17.2 Acciones y opciones de compra de acciones.....	94
17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.....	95
18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	95
18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.	95
18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....	95
18.3 El control de la Sociedad.....	95
18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.	96
19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....	96
20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.....	97
20.1 Información financiera histórica auditada.....	98
20.2 Información financiera pro-forma.....	111
20.3 Estados financieros.....	111
20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	111
20.5 Edad de la información financiera más reciente.....	112
20.6 Información intermedia y demás información financiera.....	113
20.7 Política de dividendos.....	116
20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	116
20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor.....	117
21. INFORMACIÓN ADICIONAL	117
21.1 Capital social.....	117
21.2 Estatutos y escritura de constitución.....	120
22. CONTRATOS RELEVANTES	123
23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	123
23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos.....	123
23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos.....	123
24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	124
25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	124

I. FACTORES DE RIESGO

Los negocios, las actividades y los resultados de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “Grupo” o el “Grupo Colonial”) están sujetos a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del Grupo. Estos riesgos podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras y, por tanto, cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Como se detalla en el presente Documento de Registro, cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial, también podrían afectar a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera del Grupo.

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

1) *Riesgos propios de la gestión del patrimonio del Grupo Colonial*

La actividad principal del Grupo Colonial es la de alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad. En esta actividad, si no se realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. Si el Grupo Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, ello conllevaría una disminución de los ingresos. Asimismo, la renovación de los contratos de arrendamiento de Colonial o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción.

A 30 de septiembre de 2015, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 92% en comparación con el 82% a 30 de septiembre de 2014 (93% y 84%, respectivamente, según criterio de la *European Public Real Estate Association*¹ (“EPRA”). Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 84% en comparación con el 80% a 31 de diciembre de 2013 y el 83% a 31 de diciembre de 2012 (85%, 81% y 87%, respectivamente, según criterio de la EPRA).

Por otro lado, en el negocio patrimonial, la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles destinados a arrendamiento requiere importantes niveles de inversión, los cuales podrían no verse rentabilizados en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles, así como a la adquisición de inmuebles ascendió a 244.123 miles de euros a 30 de septiembre de 2015, y a 382.748, 145.951 y 145.782 miles de euros a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente.

Asimismo, los gastos asociados con la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, a 30 de septiembre de 2015, los referidos gastos² representaron un 11% de los ingresos por rentas, y un 10%, 10% y 9% a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo a la normativa legal aplicable y a las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo Colonial en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios.

1 La *European Public Real Estate Association* (EPRA) es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario cotizado. La EPRA calcula la ratio de ocupación como las superficies ocupadas por la renta de mercado dividido entre las superficies en explotación por la renta de mercado. Por tanto, la ratio de ocupación según criterio EPRA considera las rentas de mercado.

2 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

Todos estos factores podrían ocasionar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

2) *Cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial.*

A la fecha del presente documento de registro (el “**Documento de Registro**”), la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en España y en Francia, en este último país a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“**SFL**”). A 30 de septiembre de 2015, un 73% y un 27% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y de España, respectivamente. Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, un 72% y un 28% de los ingresos totales del Grupo Colonial procedieron de Francia y de España, respectivamente. Por otro lado, en lo que respecta a dichos países, la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en las ciudades de Barcelona, Madrid y París.

El Grupo Colonial está expuesto al riesgo político de los países en los que opera. El crecimiento en algunos estados miembros de la Unión Europea de ideologías con políticas y prioridades alternativas o que pudieran ser incluso contrarios a la Unión Europea podrían afectar a la situación política y económica de la Eurozona, o bien de España o de Francia, y en consecuencia podrían tener un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Por otro lado, y a pesar de que están apareciendo síntomas de crecimiento económico y de recuperación en la Unión Europea, el entorno macroeconómico continúa siendo débil. La Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y, más ampliamente, en la Zona Euro, y si se producirá o no un cambio adverso de la coyuntura económica.

Cualquier cambio adverso que afecte a la economía española o a las de otros países de la Zona Euro, entre las que se incluye la economía francesa, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación del Grupo Colonial.

3) *Concentración de las actividades del Grupo Colonial en el negocio del alquiler de oficinas, ubicadas principalmente en las zonas denominadas “Central Business District”.*

El Grupo Colonial cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de alquiler de oficinas en la zona denominada *Central Business District* (“**CBD**”, esto es, la zona central de negocios) de París, Madrid y Barcelona.

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, el 80% de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas. Por otro lado, y para esas mismas fechas, el 75% y el 76%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD.

Asimismo, tanto a 30 de septiembre de 2015 como a 31 de diciembre de 2014, el 54% de la superficie total de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD.

En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas en dichas zonas podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

4) *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.*

El Grupo Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de los activos del negocio patrimonial. A pesar de que dichos expertos independientes valoran los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria los

expertos independientes asumen una serie de hipótesis, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad de dichos expertos.

Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida en sus cuentas anuales.

A 30 de junio de 2015³ y a 31 de diciembre de 2014, el negocio de alquiler del Grupo Colonial fue valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate, de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 30 de junio de 2015, el valor de mercado de los activos del negocio de alquiler valorados por dichos expertos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro) ascendió a 6.291 millones de euros, un 12,7% superior con respecto a la valoración a junio de 2014 y un 12,6% superior a los activos comparables (*like for like*⁴) a 30 de junio de 2014. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2014, el valor de mercado de los activos del negocio de alquiler valorados por los referidos expertos ascendió a 5.757 millones de euros, un 7,7% superior con respecto a la valoración a diciembre de 2013 y un 9,6% superior a los activos comparables (*like for like*) a diciembre de 2013.

El valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por una serie de factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, la imposibilidad de obtener y mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, entre otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo Colonial.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa las acciones de Colonial ni del importe que podría obtenerse en el caso de que el Grupo Colonial vendiese activos en el mercado, dado que el precio de mercado sólo podrá determinarse una vez que se negocie la venta con los potenciales compradores.

5) *Un descenso de la calificación crediticia de Colonial podría afectar negativamente al Grupo*

Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited (“S&P”), agencia de calificación crediticia registrada en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), otorgó a la Sociedad en junio de 2015 una calificación crediticia de “BBB-” a largo plazo y “A-3” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Por otro lado, en julio de 2015 S&P elevó la calificación crediticia a largo y a corto plazo que le había otorgado a la sociedad SFL de BBB-/A-3 a BBB/A-2.

Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener valores y pueden ser objeto de suspensión, reducción o retirada en cualquier momento por la agencia de *rating* que realiza la calificación. Sin embargo, las calificaciones crediticias (*rating*) afectan al coste y a otras condiciones en las que el Grupo obtiene financiación. En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia del Grupo incrementaría los costes de financiación y podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros, lo que podría afectar negativamente a su liquidez y, por tanto, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

6) *Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable.*

SFL es una sociedad francesa participada al 53,14% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC), se beneficia del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad de alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2

3 Última valoración disponible a 30 de junio de 2015.

4 Considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

años siguientes a la transmisión, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre los activos inmobiliarios.

La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC) de SFL por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

7) *Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo. Hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Colonial ha obtenido la financiación necesaria para acometer sus proyectos.

A 31 de diciembre de 2014, el endeudamiento financiero neto⁵ del Grupo Colonial se situó en los 2.545 millones de euros. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (“**LtV**”) del Grupo Colonial era del 42,8%⁶. No obstante, tras la emisión de obligaciones de junio de 2015 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial aumentó a 2.841 millones de euros a 30 de septiembre de 2015, situándose la ratio de endeudamiento LtV del Grupo Colonial en el 43,2%⁷.

Si el Grupo Colonial no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse en condiciones razonables.

Adicionalmente, el Grupo Colonial está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda.

Asimismo, la financiación otorgada al Grupo Colonial está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants*, tales como, cambio de control o cumplimiento de determinadas ratios financieras (LtV⁸, ratio de cobertura del servicio de la deuda, etc.), que podrían dar lugar a un vencimiento anticipado de la financiación (véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). A 30 de septiembre de 2015, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras que les eran exigibles en ese momento.

A pesar de trabajar con entidades acreedoras de solvencia reconocida, el Grupo Colonial tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de sus contratos de financiación cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Por otro lado, a 30 de septiembre de 2015, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo (véase epígrafe 10.2 del presente Documento de Registro), principalmente por la clasificación a corto plazo de la emisión de bonos no convertibles por importe de 300.000 miles de euros de la sociedad dependiente SFL cuyo vencimiento se sitúa en mayo de 2016, si bien a dicha fecha la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 490.000 miles de euros.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, en la situación financiera y en los resultados de explotación del Grupo Colonial.

⁵ Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes.

⁶ Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*).

⁷ Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” a 30 de septiembre de 2015 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2015 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2015 valoradas a precio de adquisición).

⁸ La ratio LtV exigida en la póliza de crédito *revolving* “Natixis” y en la póliza de crédito *revolving* “BNP Paribas”, ambas de SFL, no debe exceder del 50% (verificación semestral).

8) Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial proviene de un número reducido de grandes clientes o de un número reducido de activos.

A 30 de junio de 2015⁹, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes (véase apartado II. e) del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). Así, en dicha fecha, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 46% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. Por otro lado, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 10% de la facturación total por rentas. Asimismo, el primer cliente representaba el 5% de las rentas netas totales del Grupo Colonial a dicha fecha.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Estos podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, actualmente el Grupo Colonial no se ve afectado significativamente por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes.

Asimismo, la pérdida significativa de estos grandes clientes sin que el Grupo Colonial pueda sustituirlos por otros en condiciones similares, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

Actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Colonial. A 30 de junio de 2015, siete activos del Grupo Colonial representaban el 50% de sus ingresos en España y cuatro activos de SFL representaban el 49% de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo Recoletos, 37 representaba un 10% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo Edouard VII representaba un 18% de los ingresos del Grupo Colonial en Francia. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Colonial no pudiese sustituirlo por otro en condiciones similares, podría producirse un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

9) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo

A 30 de septiembre de 2015, el 13% del Endeudamiento Financiero Bruto total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 87% estaba cerrado a tipo fijo (frente al 55% y 45%, respectivamente a 31 de diciembre de 2014). En el caso de Colonial (incluyendo Torre Marenostrum), a 30 de septiembre de 2015, el 97% de la deuda ha pasado a ser a tipo fijo mientras que en Francia la deuda a tipo fijo representa el 79% de su Endeudamiento Financiero Bruto total. Cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables (13% del Endeudamiento Financiero Bruto) y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

La Sociedad no puede garantizar que en un futuro pueda mantener su endeudamiento a tipo fijo y tenga que financiarse a tipos de interés variables.

En este caso y para limitar el riesgo de tipo de interés, la Sociedad tiene establecida una política de gestión del riesgo que tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es la de contratar, en su caso, instrumentos financieros que puedan ser considerados como de cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el Patrimonio neto del Grupo Colonial. A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 la ratio de cobertura (nominal de cobertura entre deuda bruta a tipo variable) era del 22% y 74%, respectivamente, y el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo del 90% y 85%, respectivamente, sobre el total de la deuda (véase apartado relativo a “Instrumentos financieros derivados” del epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). Las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente (i) por la limitación de intereses en los contratos de cobertura suscritos con entidades financieras u otras; y (ii) debido a la

9 Última información disponible a 30 de junio de 2015.

imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas.

A 30 de septiembre de 2015 el Grupo Colonial mantiene todavía diversos contratos de instrumentos financieros, sin impacto significativo en su cuenta de resultados ni en sus flujos de efectivo. En caso de que la Sociedad incrementase significativamente su financiación referenciada a tipos de interés variable y no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

10) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra el Grupo Colonial descritas en el epígrafe 20.8 del presente Documento de Registro, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

No obstante, las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con defectos constructivos de cualquier tipo, así como con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra sus Consejeros y Alta Dirección, así como contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (véase factor de riesgo 22—“*Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios*”). No obstante, dicho seguro podría no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Aunque el resultado de estas reclamaciones fuese favorable para Colonial, la Sociedad podría incurrir en gastos significativos y ver perjudicada su reputación defendiendo dichas reclamaciones. Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

11) El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos, los cuales pueden fallar, no ser adecuados para alguna tarea o no estar disponibles.

El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos (*information technology*, “**IT**”). Los sistemas IT son vulnerables a diversos factores, tales como el funcionamiento defectuoso de aplicaciones y/o equipos informáticos (*software y/o hardware*), la piratería informática, los daños físicos a centros IT principales o los virus informáticos. Los sistemas IT necesitan ser actualizados o modernizados de forma regular y el Grupo Colonial podría no ser capaz de realizar dichas mejoras a tiempo o de conseguir que funcionen según lo previsto. Asimismo, el hecho de que el Grupo Colonial no pueda proteger sus operaciones contra ciberataques, podría ocasionar pérdidas de información sobre arrendatarios u otra información sensible. Las amenazas son cada vez más sofisticadas, por lo que Colonial no puede asegurar que se vayan a poder evitar. Colonial podría incurrir en gastos como consecuencia de cualquier fallo en sus sistemas IT. Colonial dispone de un plan de contingencia parcial para hacer frente a posibles daños físicos a sus centros de IT, así como de sistemas de copias de seguridad (*back-up systems*) de sus operaciones para proporcionar un alto nivel de disponibilidad del servicio y garantizar así la continuidad del negocio. Asimismo, Colonial mitiga estos riesgos mediante el alojamiento (*hosting*) de sus servicios críticos en un “*cloud*” de nivel Tier III¹⁰. No obstante, existen determinados escenarios en los que Colonial podría perder cierta información recientemente introducida. La perturbación de sus sistemas IT, tanto bajo los escenarios descritos anteriormente como bajo cualesquiera otros, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

10 Tier III es un centro de proceso de datos que asegura una disponibilidad de los sistemas superior al 99,98%.

12) Deterioro de reputación e imagen corporativa

Se entiende por riesgo reputacional el derivado de cualquier acción o situación que pudiera impactar positiva o negativamente en la reputación de una sociedad, entendida como el cúmulo de percepciones y opiniones que tienen los grupos de interés o *stakeholders* (accionistas, inversores, clientes, proveedores y empleados) sobre la organización. En este sentido, históricamente Colonial ha prestado especial atención a su relación con todos los grupos de interés. Para ello, Colonial ha integrado esta preocupación reputacional en la gestión del Grupo dentro de su modelo de crecimiento sostenible definido, estableciendo medidas de transparencia y contacto continuo a través de definir diferentes canales de comunicación con dichos *stakeholders*, con el fin de conocer y analizar las percepciones y expectativas de los mismos respecto al Grupo Colonial.

Sin embargo, el Grupo Colonial no puede controlar todos los eventos o situaciones que se producen, teniendo su origen en la propia Colonial o incluso en alguno de sus *stakeholders*, y que podrían afectar negativamente al Grupo Colonial. En dichos supuestos, se podría generar una pérdida de confianza en el Grupo Colonial, pudiendo afectar de forma negativa al crecimiento previsto, a la cotización de la acción de la Sociedad, al acceso a las diversas fuentes de financiación y, por tanto, a la liquidez del Grupo Colonial, o bien provocando una disminución de los ingresos por arrendamiento o un incremento de costes operativos o financieros.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

13) Riesgo derivado del desarrollo de su actividad a través de filiales

El Grupo Colonial ha desarrollado en el pasado y puede seguir desarrollando en el futuro parcialmente su actividad a través de terceras entidades total o parcialmente participadas.

La participación en dichas entidades, incluyendo su pertenencia a los órganos de administración, podría derivar, en última instancia, en responsabilidades de diversa índole para la Sociedad, tales como por su gestión de la sociedad o por su pertenencia al grupo fiscal de la Sociedad.

Asimismo, para aquellos supuestos en los que la Sociedad tenga una participación en terceras entidades inferior al 100%, la gestión y el control de éstas puede dar lugar a riesgos asociados a esa eventual pluralidad de propietarios y/o gestores.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

14) Riesgo fiscal derivado de la compensación de bases imponibles negativas

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores, las bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2014 ascendían a 3.516 millones de euros (véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro), sin tener registrado saldo alguno a dicha fecha derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

De conformidad con la normativa fiscal vigente (Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades), a partir del 1 de enero de 2015 se ha eliminado el límite máximo de años (anteriormente eran los 18 ejercicios inmediatamente siguientes) para compensar las pérdidas de un ejercicio con los eventuales beneficios futuros que se generen. Si bien se limita el máximo a compensar cada año al 60% en 2016 y al 70% a partir del 2017.

Por tanto, si se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o redujese el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en los resultados, los flujos de efectivo y la situación financiera futura del Grupo Colonial.

B) RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO

15) *El sector inmobiliario es un sector cíclico*

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y, en definitiva, el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares (nuevos desarrollos incrementarían, por ejemplo, la oferta de oficinas lo que podría implicar, en consecuencia, una disminución de sus precios), los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación, los acontecimientos políticos y económicos y los factores demográficos y sociales, y que pueden diferir en los países o zonas en las que opera el Grupo Colonial. Así, por ejemplo, a 30 de junio de 2015, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 12.076 euros/m² frente a los 11.421, 10.980, y 10.317 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente. Asimismo, a 30 de junio de 2015, el valor medio de las oficinas en Madrid alcanzó los 4.811 euros/m² frente a los 4.321, 3.875, y 3.835 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente. En cuanto al valor medio de las oficinas en Barcelona, a 30 de junio de 2015, alcanzó los 3.409 euros/m² frente a los 3.105, 2.972, y 2.970 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, respectivamente.

El mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales. Del mismo modo, la actividad inmobiliaria en Francia crecía con fuerza desde 1990 hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007, que tuvo un impacto sustancial negativo en dicho sector. Este impacto tuvo como consecuencia un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, una caída significativa de los precios y la demanda.

Pese a existir signos de mejoría en el sector inmobiliario, no se puede asegurar que la recuperación del mismo vaya efectivamente a ser sostenible en el tiempo. El Grupo Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

16) *Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las hipótesis, estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo de los activos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. La caída de valor de los activos inmobiliarios de los últimos años tuvo un impacto muy significativo en las empresas del sector, cambiándose esta tendencia en el año 2014 e iniciándose una leve recuperación de valor de dichos activos. No obstante, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

El Grupo Colonial registra, periódicamente (cada semestre), la correspondiente revalorización o deterioro como resultado de ajustar el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). En este sentido, a 30 de septiembre de 2015 el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (epígrafes variación de valor de inversiones inmobiliarias, resultado por variación de valor de activos y deterioros y excluyendo los deterioros del valor del fondo de comercio) una revalorización del valor de los activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta por importe de 347.609 miles de euros. En los ejercicios 2014, 2013 y 2012 se registró por ese concepto una revalorización de 327.374, 36.781 y 17.142 miles de euros, respectivamente.

El Grupo Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y por

tanto, optimizar los ingresos obtenidos de dichos activos y las rentabilidades obtenidas de los mismos. A pesar de ello, el Grupo Colonial no puede asegurar que las asunciones en las que se basan las valoraciones realizadas periódicamente (cada semestre) por expertos independientes de toda su cartera de activos inmobiliarios seguirán siendo correctas en un futuro. Esto podría dar lugar a que las valoraciones y/o el valor de mercado de los activos del Grupo Colonial experimentasen una reducción (véase factor de riesgo 4—“*La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos*”), lo cual podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

17) *El sector inmobiliario en España y Francia es altamente competitivo*

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Recientemente, la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, así como la reactivación del mercado de capitales, ha propiciado la creación de nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (socimis) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, lo que ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista.

En Francia, Colonial opera a través de SFL en un sector altamente competitivo y compite con numerosos operadores de mercado, tales como (i) inversores con una sólida base financiera como compañías de seguros, fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión inmobiliaria o fondos soberanos de inversión; e (ii) inversores que mantuvieron su deuda a niveles manejables durante la recesión como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas (*Sociétés d’Investissement Immobilier Cotées* o SIIC). Asimismo, los inversores extranjeros han regresado al mercado de inversión inmobiliaria parisino, dando lugar a una mayor competitividad.

Cualquiera de estos competidores de los mercados tanto español como francés, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo Colonial. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, incluyendo un exceso de oferta de las oficinas en alquiler y una disminución de los niveles de rentas, tal y como ha ocurrido durante los últimos años. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de activos. Y, además, los competidores del Grupo Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

18) *Las restricciones en los mercados de deuda financiera o en los mercados de capitales podrían limitar o impedir al Grupo Colonial la obtención de financiación para sus inversiones, así como afectar a la realización de sus desinversiones.*

El Grupo Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión, tanto para realizar su actividad ordinaria como para adquirir nuevos activos y crecer en el sector. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, el Grupo Colonial recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y aumentos de capital. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento de Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

El nivel de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo (véase factor de riesgo 7—“*Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*” y factor de riesgo 9—“*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*”). Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

Asimismo, el Grupo Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

19) *Adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente*

El éxito del negocio del Grupo Colonial depende, entre otros, de la posibilidad de continuar adquiriendo propiedades con potencial económico, esto es, por la apreciación de su valor o por el incremento en sus rentas, en lugares con atractivo económico, a precios razonables, con una buena estructura arrendaticia y en ubicaciones de calidad con adecuadas tasas de ocupación. Asimismo, los resultados del negocio dependen de la capacidad de integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos. Es posible que el Grupo Colonial no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición. Además, cabe la posibilidad de que, por distintas razones, disminuya la capacidad del Grupo Colonial para adquirir propiedades a precios atractivos.

Si en el futuro el Grupo Colonial no pudiese adquirir propiedades en condiciones favorables, el Grupo Colonial vería limitado su crecimiento. Todo ello podría ocasionar un impacto sustancial adverso en el valor neto de los activos del Grupo Colonial, en sus resultados y en su situación financiera.

20) *El sector inmobiliario es un sector regulado y cambios sustanciales en la normativa aplicable podría afectar negativamente al Grupo Colonial.*

En general, el Grupo Colonial está sujeto a numerosa legislación sobre activos inmobiliarios, suelo, desarrollo, planeamiento urbanístico, seguridad y salud, impuestos, medioambiente y otras materias, principalmente en España, Francia y en la Unión Europea. Adicionalmente, en España las normas de aplicación pueden variar entre comunidades autónomas y, en cada una de ellas, dependiendo de los tipos de activos. Las corporaciones locales, las comunidades autónomas y la administración estatal, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable.

Habitualmente, dicha normativa otorga amplio margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, estos cambios podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo Colonial tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que el Grupo Colonial tenga que incurrir en mayores costes de inversión o gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en los negocios, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

En Francia, el Grupo Colonial, a través de SFL, está sujeto a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, el Grupo Colonial es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores y, en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro no se ha producido ningún cambio significativo en la normativa aplicable que haya tenido un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera. No obstante, un cambio sustancial en dicha normativa, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que el Grupo Colonial tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

Por otro lado, aunque el Grupo Colonial procura en todo momento que los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de sus activos inmobiliarios cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales y a que se iniciaran reclamaciones por ello si se siguen utilizando tales materiales prohibidos.

21) *Posible responsabilidad por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas*

El Grupo Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.). Actualmente, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de licitación para la contratación de los trabajos de construcción o de rehabilitación de sus inmuebles. El número de licitaciones y, por tanto, el número de contratistas o subcontratistas, varía anualmente y depende del número de trabajos a realizar. En este sentido, durante el ejercicio 2014 el Grupo desarrolló 3 proyectos para los cuales trabajó con 3 contratistas principales, así como otros trabajos de adecuación y obra menor en determinados inmuebles, trabajando con más de 150 proveedores para la totalidad de las actuaciones realizadas.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que Colonial practica retenciones en sus certificaciones y/o tiene otorgados avales por sus contratistas o subcontratistas, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan cumplir o ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Aunque Colonial controla el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad del Grupo Colonial frente a estas obligaciones.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

22) *Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios*

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. El Grupo Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que el Grupo Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste de los seguros, el Grupo Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo Colonial podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

23) *Riesgo por deterioro en la estructura de las propiedades, su mantenimiento y reparación*

Antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Colonial lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hicieran evidentes hasta un momento posterior a su adquisición. En general, los vendedores excluyen toda responsabilidad por vicios ocultos. No obstante, en el caso de que la responsabilidad por vicios ocultos no hubiese sido totalmente excluida, es posible que las manifestaciones y garantías recogidas en el contrato de compraventa no cubran todos los riesgos y potenciales problemas relacionados con la adquisición. En relación con las propiedades de la Sociedad, se llevan a cabo periódicamente auditorías técnicas del total de la cartera

inmobiliaria. Asimismo el Grupo ha obtenido certificaciones energéticas en la mayoría de sus inmuebles, y dispone de un plan para la certificación de la totalidad de su cartera inmobiliaria. En este sentido, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha formado parte de ningún litigio relacionado con aspectos medioambientales que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, es posible que no se hubieran detectado determinados niveles de contaminación medioambiental y, por tanto, el Grupo Colonial podría estar expuesto a responsabilidad financiera por cualquier medida de reparación necesaria.

Asimismo, el Grupo Colonial podría enfrentarse a problemas inesperados o riesgos no reconocidos, tales como retrasos en la aplicación de medidas de mantenimiento, renovación o modernización, frente a los que el Grupo Colonial podría no estar protegido contractualmente. Por lo tanto, si el Grupo Colonial no es capaz de alquilar propiedades e incrementar las rentas como había previsto, su situación financiera podría deteriorarse, y el valor de los activos adquiridos podría disminuir.

El Grupo Colonial se compromete a mantener las propiedades en alquiler en buenas condiciones. Por esta razón, y también para evitar una pérdida de valor, lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía. Por consiguiente, el Grupo Colonial podría enfrentarse a costes superiores a los presupuestados que no pueden correr a cargo del inquilino. Por otra parte, dichas medidas podrían retrasarse, por ejemplo, a causa del mal tiempo, los malos resultados, una situación de insolvencia de los contratistas o el descubrimiento de defectos estructurales imprevistos pudiendo dar lugar a un incremento de los costes.

Si se produjese uno o más de los casos mencionados anteriormente, todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

24) *Pérdidas de ingresos y responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad pendientes de obtención.*

Para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Colonial está obligado a obtener, entre otras, determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales. Asimismo, el Grupo Colonial está obligado en determinadas circunstancias a renovar o actualizar licencias existentes tras la rehabilitación de activos inmobiliarios. Dado que la obtención de tales licencias por parte de las autoridades municipales puede prolongarse en el tiempo, el Grupo Colonial podría ver limitada la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios en el momento previsto inicialmente. Adicionalmente, algunos de sus contratos de arrendamiento otorgan a los arrendatarios el derecho a resolverlos si no consiguen obtener las licencias de actividad dentro del plazo establecido. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

(Redactado de conformidad con el Anexo I del Reglamento (CE) N° 809/2004 de la Comisión Europea, de 29 de abril de 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Identificación de las personas responsables

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. D. Pedro Viñolas Serra fue reelegido como Consejero Delegado de Colonial en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 30 de junio de 2014, elevado a público mediante escritura otorgada el 30 de julio de 2014, ante el notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart con el número 2232 de su protocolo, que causó la inscripción 457 en la hoja registral de la Sociedad.

1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.

D. Pedro Viñolas Serra declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas

Las cuentas anuales individuales de Colonial correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012 fueron formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, correspondientes a los mismos ejercicios, fueron preparadas de conformidad con las normas internacionales de información financiera (las “NIIF”).

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012 fueron auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas

Deloitte no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2014, 2013 y 2012) para el que fue nombrado auditor, por periodos de 1 año, en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de accionistas (celebradas el 30 de junio de 2014, el 27 de junio de 2013, y el 28 de junio de 2012, respectivamente).

En este sentido, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 24 de abril de 2015 acordó la reelección de Deloitte como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad, por un periodo de 1 año, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2015.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Durante el ejercicio 2014 y hasta el tercer trimestre del ejercicio 2015 se han producido acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que han afectado sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial. En este sentido, durante dicho periodo ha tenido lugar (i) la desconsolidación de Asentia Project, (ii) una reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad y (iii) una emisión de bonos no convertibles de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

3.1 Información financiera histórica seleccionada

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera de Grupo Colonial y su evolución durante el periodo 2014-2012.

El Grupo Colonial ha optado por aplicar en la formulación de sus cuentas anuales consolidadas el criterio de valor razonable (*fair market value*) a sus inversiones inmobiliarias dentro de las opciones permitidas por la norma NIC 40 de las NIIF.

La información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Colonial y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012
	Auditado	Var. 14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	5.710.398	2,81	5.554.104	1,35	5.480.045
% sobre el total activo	96,37	11,18	85,19	9,64	75,55
Inversiones inmobiliarias	5.663.309	15,20	4.916.066	2,80	4.782.137
Inversiones por el método de la participación	--	-100,00	302.341	5,51	286.560
Resto de activos no corrientes.....	47.089	-85,97	335.697	-18,39	411.348
Activos corrientes.....	215.079	-77,73	965.727	-45,54	1.773.415
% sobre el total activo	3,63	-11,18	14,81	-9,64	24,45
Activos por impuestos	14.513	-30,87	20.995	11,57	18.817
Efectivo y medios equivalentes.....	125.956	135,18	53.557	-22,40	69.017
Activos mantenidos para la venta	16.539	-98,04	842.748	-48,10	1.623.806
Resto de activos corrientes.....	58.071	19,91	48.427	-21,61	61.775
Total activo.....	5.925.477	-9,12	6.519.831	-10,11	7.253.460

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012
	Auditado	Var. 14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	1.422.843	-513,69	-343.936	-299,58	172.328
Intereses minoritarios.....	1.376.108	8,12	1.272.765	4,36	1.219.637
Total patrimonio neto.....	2.798.951	201,34	928.829	-33,27	1.391.965
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	47,24	32,99	14,25	-4,94	19,19

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012
	Auditado	Var. 14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	2.917.767	59,21	1.832.668	-52,31	3.843.117
% sobre el total pasivo.....	93,32	60,54	32,78	-32,79	65,57
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	1.479.951	135,70	627.895	-75,73	2.587.495
Emisión de obligaciones y valores similares...	1.195.564	20,09	995.587	0,20	993.574
Resto de pasivos no corrientes	242.252	15,81	209.186	-20,17	262.048
Pasivo corriente.....	208.759	-94,45	3.758.334	86,21	2.018.378
% sobre el total pasivo.....	6,68	-60,54	67,22	32,79	34,43
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	73.468	-96,43	2.059.521	889,93	208.048
Emisión de obligaciones y valores similares...	8.775	-35,57	13.619	0,00	13.619
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	-100,00	1.537.858	-7,12	1.655.791
Resto de pasivos corrientes	126.516	-14,13	147.336	4,55	140.920
Total pasivo	3.126.526	-44,08	5.591.002	-4,61	5.861.495
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	52,76	-32,99	85,75	4,94	80,81
Total patrimonio neto y pasivo	5.925.477	-9,12	6.519.831	-10,11	7.253.460

La desconsolidación de Asentia Project, que tuvo lugar en febrero de 2014 y supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del Documento de Registro), supuso la baja de (i) los activos y pasivos asociados a dicha sociedad registrados en las partidas del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos asociados a activos mantenidos para la venta*”, cuyos saldos a 31 de diciembre de 2013 ascendían a 788.511 y 1.537.858 miles de euros, respectivamente; y (ii) los intereses minoritarios derivados de sociedades dependientes de Asentia Project, cuyo saldo deudor a dicha fecha ascendía a 13.816 miles de euros. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

Asimismo, el estado de resultado integral consolidado de Colonial recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project descritos anteriormente, así como el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial, por importe de 26.065 miles de euros, y del traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios de Grupo Colonial, por importe de 8.606 miles de euros. Todo ello supuso el registro de un resultado positivo por importe de 700.740 miles de euros.

La reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, que tuvo lugar en mayo de 2014 y que consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del Documento de Registro), supuso un incremento del patrimonio neto del Grupo Colonial como consecuencia, principalmente, del referido aumento de capital. Asimismo, la reestructuración de la deuda financiera permitió disminuir el pasivo corriente por el importe de las deudas canceladas, entre ellas el antiguo préstamo sindicado, y se clasificó el importe del nuevo préstamo sindicado de 1.040.000 miles de euros en la partida “*Pasivo no corriente*” del estado de situación financiera consolidado.

Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.040.985	1.975.088	1.981.186
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.588.599	1.485.641	1.571.929
Torre Marenstrum, S.L.	41.681	44.456	47.054

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)		
Abix Service, S.L. ¹¹	--	91.620	91.964
Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado	2.671.265	3.596.805	3.692.133
Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado.....	--	1.414.106	1.487.027
Endeudamiento financiero bruto global.....	2.671.265	5.010.911	5.179.160
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL (Desglose por sociedades)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	935.659	1.954.963	1.940.829
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.571.510	1.456.632	1.547.016
Torre Marenstrum, S.L.	38.140	40.813	43.339
Abix Service, S.L.....	--	90.840	91.932
Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado.....	2.545.309	3.543.248	3.623.116
Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado.....	--	1.385.638	1.442.955
Endeudamiento financiero neto global.....	2.545.309	4.928.886	5.066.071

Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Ratio de apalancamiento (Total patrimonio neto y pasivo/Patrimonio neto).....	x2,12	x7,02	x5,21
EFB ⁽¹⁾ negocio continuado/Patrimonio neto.....	x0,95	x3,87	x2,65
EFB ⁽¹⁾ global/Patrimonio neto.....	x0,95	x5,39	x3,72
EFB ⁽¹⁾ negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo	45,08%	55,17%	50,90%
EFB ⁽¹⁾ global/Total patrimonio neto y pasivo	45,08%	76,86%	71,40%
EFN ⁽²⁾ negocio continuado/EBITDA ⁽⁶⁾	x18,95	x23,72	x21,21
EFN ⁽²⁾ negocio continuado/EFN ⁽²⁾ negocio continuado+Patrimonio neto	47,63%	79,23%	72,24%
EFN ⁽²⁾ global/EFN ⁽²⁾ global+Patrimonio neto	47,63%	84,14%	78,45%
EFN ⁽²⁾ no corriente negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo	43,98%	23,82%	48,43%
EFN ⁽²⁾ corriente negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo	-1,03%	30,53%	0,02%
Retorno sobre activos promedio-ROA (EBIT ⁽⁷⁾ /Activo Medio)	5,54%	2,42%	1,35%
Retorno sobre patrimonio neto-ROE (Resultado del ejercicio/Patrimonio neto).....	22,45%	-50,05%	-71,44%
EPRA NAV ⁽³⁾ por acción ⁽⁴⁾⁽³⁾	0,48	0,95	2,03
Resultado por acción ⁽⁵⁾	0,23	-2,44	-5,02
EBITDA ⁽⁶⁾ del negocio continuado.....	134.291	149.364	170.799
EBIT ⁽⁷⁾ del negocio continuado	322.280	166.973	102.550

(1) Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito" y "Emisión de obligaciones y valores negociables", tal como se define en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.

(2) Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

(3) Valor de liquidación de la Sociedad (EPRA Net Asset Value): según se detalla en el apartado "Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012." del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

(4) Para el cálculo de esta ratio se tomó en consideración tanto el número de acciones existentes a cierre de cada periodo, como las acciones que pudieran resultar de la conversión de obligaciones convertibles. Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en los periodos considerados.

(5) La ratio fue calculada a partir del resultado atribuible al Grupo entre el número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica. A 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012, dicho promedio ascendió a 2.156.420, 224.209 y 224.956 miles de acciones, respectivamente.

(6) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(7) EBIT: beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros (véase Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

11 Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se realizó la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service S.L.U. a favor de la Sociedad, sin que la citada operación tuviese un impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014. Como consecuencia de dicha operación, Abix Service S.L.U. quedó extinguida.

A 30 de junio de 2015¹², el LtV de Colonial, entendido como la deuda financiera neta dividida por el valor de los activos de dicha actividad, según valoraciones de terceros independientes, se situó en el 42,4%¹³, mientras que a 31 de diciembre de 2014 dicha ratio era del 42,8%¹⁴. A 30 de septiembre de 2015, la ratio de endeudamiento LtV del Grupo Colonial ascendió a 43,2%¹⁵.

Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012
	Auditado (miles €)	Var.14-13 (%)	Auditado (miles €)	Var.13-12 (%)	Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocios	211.477	-0,77	213.111	-5,41	225.293
Resultado de explotación⁽¹⁾	114.906	-11,74	130.192	-9,2	143.380
% sobre importe neto de la cifra de negocios	54,33	-6,76	61,09	-2,55	63,64
Resultado antes de impuestos.....	103.407	-513,18	-25.027	-46,14	-46.464
% sobre importe neto de la cifra de negocios	48,90	60,64	-11,74	8,88	-20,62
Resultado de actividades discontinuadas	700.861	-273,03	-405.052	-3,37	-419.170
% sobre importe neto de la cifra de negocios	331,41	521,48	-190,07	-4,01	-186,06
Resultado consolidado del periodo	628.485	-235,19	-464.896	-53,25	-994.412
% sobre importe neto de la cifra de negocios	297,19	515,34	-218,15	223,24	-441,39

(1) El resultado de explotación incluye los resultados netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

A continuación se incluye una tabla que muestra el detalle de los resultados netos derivados de la venta de activos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)		
Ingresos por venta de activos	93	388.233	20.300
Coste de las ventas	-120	-397.289	-24.066
Resultados netos por venta de activos	-27	-9.056	-3.766

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2015.

Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2015		31/12/2014
	No auditado miles €	Var. (%)	Auditado miles €
ACTIVO			
Activos no corrientes	6.325.655	10,77	5.710.398
% sobre el total activo	95,06	-1,31	96,37
Inversiones inmobiliarias.....	6.278.841	10,87	5.663.309
Resto de activos no corrientes.....	46.814	-0,58	47.089
Activos corrientes.....	328.542	52,75	215.079
% sobre el total activo	4,94	1,31	3,63

12 Última valoración disponible.

13 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo "caja comprometida" dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

14 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo "caja comprometida" dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

15 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo "caja comprometida" a 30 de septiembre de 2015 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2015 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2015 valoradas a precio de adquisición).

	30/09/2015		31/12/2014
	No auditado	Var.	Auditado
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	miles €	(%)	miles €
Activos por impuestos	19.157	32,00	14.513
Efectivo y medios equivalentes.....	218.870	73,77	125.956
Activos mantenidos para la venta	15.990	-3,32	16.539
Resto de activos corrientes.....	74.525	28,33	58.071
Total activo.....	6.654.197	12,30	5.925.477

	30/09/2015		31/12/2014
	No auditado	Var.	Auditado
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	miles €	(%)	miles €
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	1.633.626	14,81	1.422.843
Intereses minoritarios.....	1.476.725	7,31	1.376.108
Total patrimonio neto.....	3.110.351	11,13	2.798.951
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	46,74	-0,49	47,24
PASIVO			
Pasivo no corriente.....	2.982.872	2,23	2.917.767
% sobre el total pasivo.....	84,17	-9,15	93,32
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	574.851	-61,16	1.479.951
Emisión de obligaciones y valores similares.....	2.140.396	79,03	1.195.564
Resto de pasivos no corrientes	267.625	10,47	242.252
Pasivo corriente.....	560.974	168,72	208.759
% sobre el total pasivo.....	15,83	9,15	6,68
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	110.245	50,06	73.468
Emisión de obligaciones y valores similares.....	330.137	3.662,25	8.775
Resto de pasivos corrientes.....	120.592	-4,68	126.516
Total pasivo	3.543.846	13,35	3.126.526
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	53,26	0,49	52,76
Total patrimonio neto y pasivo	6.654.197	12,30	5.925.477

Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2015	31/12/2014
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.250.207	1.040.985
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.769.479	1.588.599
Torre Marenstrum, S.L.	40.205	41.681
Endeudamiento financiero bruto.....	3.059.891	2.671.265

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2015	31/12/2014
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.054.973	935.659
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.750.371	1.571.510
Torre Marenstrum, S.L.	35.677	38.140
Endeudamiento financiero neto	2.841.021	2.545.309

Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	30/09/2015	31/12/2014
Ratio de apalancamiento (Total patrimonio neto y pasivo/Patrimonio neto).....	x2,14	x2,12
EFB ⁽¹⁾ /Patrimonio neto	x0,98	x0,95
EFB ⁽¹⁾ /Total patrimonio neto y pasivo	45,98%	45,08%
EFN ⁽²⁾ /EBITDA ⁽⁶⁾	n.c. ⁽⁸⁾	x18,95
EFN ⁽²⁾ /EFN ⁽²⁾ +Patrimonio neto.....	47,74%	47,63%
EFN ⁽²⁾ no corriente /Total patrimonio neto y pasivo	39,87%	43,98%
EFN ⁽²⁾ corriente /Total patrimonio neto y pasivo	2,82%	-1,03%
Retorno sobre activos promedio-ROA (EBIT ⁽⁷⁾ /Activo Medio)	n.c. ⁽⁸⁾	5,54%
Retorno sobre patrimonio neto-ROE (Resultado del ejercicio/Patrimonio neto).....	n.c. ⁽⁸⁾	22,45%
EPRA NAV ⁽³⁾ por acción ⁽⁴⁾⁽³⁾	0,55 ⁽⁹⁾	0,48
Resultado por acción ⁽⁵⁾	0,07	0,23
EBITDA ⁽⁶⁾ del negocio continuado.....	126.694	134.291
EBIT ⁽⁷⁾ del negocio continuado	474.186	322.280

- (1) Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito" y "Emisión de obligaciones y valores negociables", tal como se define en el epígrafe 10.1. del presente Documento de Registro.
- (2) Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.
- (3) Valor de liquidación de la Sociedad (EPRA Net Asset Value): según se detalla en el apartado "Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012." del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.
- (4) Para el cálculo de esta ratio se tomó en consideración tanto el número de acciones existentes a cierre del periodo, como las acciones que pudieran resultar de la conversión de obligaciones convertibles. Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en el periodo considerado.
- (5) La ratio fue calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014. A 30 de septiembre de 2015, dicho promedio ascendía a 3.187.688 miles de acciones. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014 dicho promedio ascendió a 2.156.420 miles de acciones.
- (6) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.
- (7) EBIT: beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros (véase Estado de resultado integral consolidado del epígrafe 20.1 B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.
- (8) n.c.: no comparable, al tratarse de ratios calculadas sobre magnitudes anuales con las calculadas sobre magnitudes trimestrales.
- (9) Valor a 30 de junio de 2015. El Grupo Colonial sólo realiza valoraciones de sus inmuebles en cartera con carácter semestral, momento en que procede a calcular el EPRA NAV por acción.

Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2015	Var. 15-14	30/09/2014
	No auditado		No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios	169.425	9,13	155.257
Resultado de explotación⁽¹⁾⁽²⁾	126.577	56,24	81.017
% sobre importe neto de la cifra de negocios	74,71	22,53	52,18
Resultado antes de impuestos.....	376.720	-1833,24	-21.735
% sobre importe neto de la cifra de negocios	222,35	236,35	-14,00
Resultado de actividades discontinuadas	--	-100,00	703.542
% sobre importe neto de la cifra de negocios	--	-453,15	453,15
Resultado consolidado del periodo	344.376	-48,11	663.704
% sobre importe neto de la cifra de negocios	203,26	-224,23	427,49

- (1) El resultado de explotación incluye los resultados netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.
- (2) Recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project, el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial y el traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios del Grupo Colonial.

A continuación se incluye una tabla que muestra el detalle de los resultados netos derivados de la venta de activos durante los 9 primeros meses del ejercicio 2015 y 2014:

	30/09/2015	30/09/2014
DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	(miles €)	
Ingresos por venta de activos	--	308.033
Coste de las ventas	--	-311.374
Resultados netos por venta de activos	--	-3.341

4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo relativos a Colonial se encuentran recogidos en la Sección I del presente Documento de Registro.

5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL

5.1 *Historial y evolución de Colonial*

5.1.1 Nombre legal y comercial

La denominación completa de la Sociedad es Inmobiliaria Colonial, S.A. o abreviadamente, y en el ámbito comercial, "Colonial".

5.1.2 Lugar y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el Tomo 39.608 General, Folio 63, Hoja B-347.795 y está provista del código de identificación fiscal A-28.027.399.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos

Inmobiliaria Colonial, S.A. se constituyó como sociedad anónima española, por un periodo indefinido, el 8 de noviembre de 1956.

5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.

Colonial es una sociedad de nacionalidad española, que tiene su domicilio social y fiscal en Barcelona, Avda. Diagonal, 532. El teléfono de contacto de Colonial es el (+34) 93 404 79 00.

Colonial tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "LSC") y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Colonial, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector.

En este sentido, la actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En España, estos contratos se rigen por la voluntad de las partes, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* en su redacción actual, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Adicionalmente, le resulta de aplicación normativa de diversa índole tales como la *Ley 18/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* y *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*, cuando Colonial realiza obras en sus locales que están sujetas a esta normativa. La ejecución de cualquier obra está sujeta a la obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, cuya regulación es principalmente autonómica y local así, en el ámbito de Catalunya, destaca la *Ley 20/2009, de prevención y control ambiental de las actividades (PCAA)* y en el de Madrid la *Ordenanza para la apertura de actividades económicas de la Ciudad de Madrid*.

Asimismo, el Grupo Colonial opera también en Francia, a través de su filial SFL, que como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC), está sujeta a la normativa general de la *Autorités des Marchés Financiers*

“AMF”, cuya última modificación es de septiembre de 2015. Asimismo, se encuentra afectada por el Código de Comercio Francés, el Código Monetario y Financiero Francés y el Código Civil Francés. Desde el punto de vista fiscal, en virtud de la *LOI de finances pour 2003 (n° 2002-1575 du 30 décembre 2002)*, SFL se beneficia del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad de alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión, así como de la exención en impuestos de las rentas que vengan de actividad de alquiler y de plusvalías sobre los activos inmobiliarios.

Adicionalmente, entre las diversas normas que le resultan de aplicación en Francia, la más importante es el *Décret n°53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal* que regula los arrendamientos para uso comercial.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial

A. Acontecimientos importantes hasta el 30 de septiembre de 2015 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad en 2014

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad llevó a cabo un proceso de recapitalización y reestructuración de su deuda financiera que culminó tras la realización de las siguientes operaciones:

- ***Reducción de capital***

En febrero de 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción de capital por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

- ***Desconsolidación de Asentia Project***

En febrero de 2014, 3 entidades financieras acreedoras de Asentia Project, participada al 100% por Colonial, capitalizaron parte de sus créditos mediante el correspondiente aumento de capital social en Asentia Project. Como consecuencia de este aumento de capital, la participación de Colonial en el capital de Asentia Project se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de administración, sin que Colonial tuviera representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia Project que, con efectos contables 25 de febrero de 2014, dejó de formar parte (junto con sus sociedades dependientes) del perímetro de consolidación de Colonial. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project, el *negocio discontinuado* (que incluía desde febrero de 2010 la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad así como, desde diciembre de 2008, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial.

- ***Nuevo contrato de financiación***

En abril de 2014, Colonial, *Crédit Agricole Corporate and Investment Bank*, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras 10 entidades acreedoras suscribieron un nuevo contrato de financiación (el “**Préstamo Sindicado**”) por un importe de 1.040 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2018. La disposición de dichos fondos se condicionó, principalmente, a la realización de un aumento de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros que hiciera que la ratio *Loan to Value* fuera de un máximo del 43%, aumento que tuvo lugar en mayo de 2014 tal y como se indica a continuación.

- ***Aumento de capital de 1.263 millones de euros***

En mayo 2014 quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263 millones de euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014 al amparo de los acuerdos de las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de enero de 2014

y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado por importe de 1.040 millones de euros y del aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros fueron utilizados por Colonial para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado¹⁶ por importe 1.815 millones de euros cuyo vencimiento estaba previsto para el 31 de diciembre de 2014, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix Service, S.L. (“**Abix**”)¹⁷ por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluidos intereses), así como para financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y del aumento de capital por importe de 114 millones de euros, los cuales incluyen, entre otros, los costes de aseguramiento del aumento de capital, los honorarios del banco agente de la emisión del Préstamo Sindicado y los impuestos derivados de la constitución de las nuevas garantías asociadas a dicho préstamo.

Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples (las “**Obligaciones**”) por un importe nominal total de 1.250 millones de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las siguientes características principales:

- *Obligaciones a 4 años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 4 años, con vencimiento el 5 de junio de 2019, es de 750 millones de euros, representado por 7.500 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

- *Obligaciones a 8 años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 8 años, con vencimiento el 5 de junio de 2023, es de 500 millones de euros, representado por 5.000 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas Obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y han obtenido la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de “**BBB-**”.

Tras el desembolso del importe de la referida emisión, la Sociedad ha procedido a cancelar íntegramente el Préstamo Sindicado suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros, el cual devengaba un tipo de interés fijado en euríbor 3 meses más 400 puntos básicos. Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado ha supuesto la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo. En este contexto, las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada (véase epígrafe 10.3 D) del presente Documento de Registro).

16 El referido préstamo sindicado de Colonial proviene del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2007 por importe de 7.177 millones de euros, que fue objeto de refinanciación en el marco de la reestructuración de la deuda de la Sociedad que tuvo lugar entre el año 2008 y el año 2010 (véase apartado “*Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010*” siguiente).

17 Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se realizó la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service S.L.U. a favor de la Sociedad, sin que la citada operación tuviese un impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014. Como consecuencia de dicha operación, Abix Service S.L.U. quedó extinguida.

A continuación se incluye, a efectos aclaratorios, una tabla resumen con los principales acontecimientos acaecidos hasta el 30 de septiembre de 2015 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

FECHA	HITO
Febrero 2014	Reducción de capital por importe de 169 millones de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.
Febrero 2014	Desconsolidación de Asentia Project en virtud de la cual dicha sociedad dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial.
Abril 2014	Nuevo contrato de financiación por un importe de 1.040 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2018.
Mayo 2014	Aumento de capital por importe efectivo total de 1.263 millones de euros.
Mayo 2014	Los fondos obtenidos del nuevo contrato de financiación y del aumento de capital fueron utilizados por Colonial para, principalmente, amortizar anticipadamente el antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros.
Junio 2015.....	Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado por un importe nominal total de 1.250 millones de euros. Los fondos obtenidos de dicha emisión fueron utilizados por Colonial para, principalmente, cancelar íntegramente el contrato de financiación suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040 millones de euros.

B. Acontecimientos importantes anteriores al ejercicio 2012

Oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).

En octubre de 2006 se liquidó la oferta pública de adquisición de acciones (“OPA”) de la sociedad ya extinguida Inmobiliaria Colonial, S.A. formulada por Grupo Inmocaral, S.A. en virtud de la cual dicha sociedad adquirió el 93,41% del capital de Inmobiliaria Colonial, S.A.

Como consecuencia del resultado de dicha OPA, Inmobiliaria Colonial, S.A. se vio obligada a formular una OPA sobre su filial francesa SFL, consolidando así una participación del 89,67% del capital de SFL. A la fecha del presente Documento de Registro, la participación en SFL se ha visto reducida hasta el 53,14% del capital.

Fusión con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)

La actual Colonial es la consecuencia de la fusión llevada a cabo en abril de 2007 entre las sociedades Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La sociedad resultante de dicha fusión ha mantenido la denominación y domicilio social de la segunda.

Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera, por un importe aproximado de 6.500 millones de euros. Dicho acuerdo supuso la venta del 14,01% mantenido por Colonial en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.¹⁸ (“FCC”) y del 33% de la participación mantenida en SFL, así como el compromiso de venta de la totalidad de la participación mantenida por la Sociedad en Riofisa, S.A.

La venta de Riofisa, S.A. y la consecuente reducción de deuda no pudo llevarse a cabo en los plazos inicialmente estimados, lo que llevó a la Sociedad y a sus bancos acreedores a iniciar negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, las cuales culminaron en febrero de 2010, mediante un acuerdo en el que Colonial formalizó la refinanciación de su deuda financiera por un importe global aproximado de 4.960 millones de euros.

¹⁸ En septiembre de 2013, la participación de Colonial en FCC quedó reducida al 0%.

Conversión y amortización de obligaciones convertibles emitidas en 2008

En diciembre de 2008 y en el marco de la reestructuración de su deuda financiera, la Sociedad emitió obligaciones convertibles en acciones de Colonial por importe aproximado de 1.310 millones de euros.

Aumento de capital por conversión de deuda

En el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, Colonial llevó a cabo en junio de 2010 2 aumentos de capital previstos en los acuerdos de refinanciación. El primero de ellos mediante la emisión de 141.728.910 nuevas acciones, por un importe de 17 millones de euros y, el segundo, mediante la emisión de 15.036.501.707 acciones nuevas por un importe de 1.804 millones de euros.

5.2 Inversiones

5.2.1 Principales inversiones realizadas por Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2015 y durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

A continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones llevadas a cabo por Colonial hasta el 30 de septiembre de 2015 y durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

	30/09/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
PRINCIPALES INVERSIONES (Según NIIF)	(miles €)			
VALOR NETO CONTABLE				
Inmovilizado material	131	88	152	27
Inversiones inmobiliarias	244.123	382.748	145.951	145.782
Total	244.254	382.836	146.103	145.809

Por otro lado, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las desinversiones llevadas a cabo por Colonial hasta el 30 de septiembre de 2015 y durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

	30/09/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
PRINCIPALES DESINVERSIONES (Según NIIF)	(miles €)			
VALOR NETO CONTABLE				
Inmovilizado material	--	--	--	--
Inversiones inmobiliarias	--	--	--	--
Inversiones por el método de la participación	--	-302.341	--	--
Total	--	-302.341	--	--

Adicionalmente, a continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por Colonial hasta el 30 de septiembre de 2015 y durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

	30/09/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
INVERSIONES (Según NIIF)	(miles €)			
VALOR NETO CONTABLE				
Fondo de comercio	--	--	120.000	120.000
Inmovilizado material	33.552	32.985	32.952	34.269
Inversiones inmobiliarias	6.278.841	5.663.309	4.916.066	4.782.137
Inversiones por el método de la participación	--	--	302.341	286.560
Total	6.312.393	5.696.294	5.371.359	5.222.966

Las principales variaciones registradas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden (i) al deterioro del valor del fondo de comercio registrado como consecuencia de la negativa evolución del mercado, y más específicamente del sector inmobiliario; (ii) al incremento del importe registrado

en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que realiza el Grupo Colonial y de su registro contable al valor razonable; y (iii) al traspaso de la participación financiera mantenida en la sociedad francesa SIIC de Paris SA (“*SdP*”) por la filial SFL, la cual se traspasó a “*Mantenida para la venta*” tras el acuerdo alcanzado entre SFL y Eurosic para la venta de dicha participación, venta que se formalizó en julio de 2014.

A continuación se incluye un detalle de cada una de las partidas:

Fondo de comercio

En esta partida se registra el fondo de comercio generado tras la adquisición del 93,41% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) junto con su filial SFL por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) en octubre de 2006, por importe de 677.909 miles de euros.

A 30 de junio de 2014 se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se ha materializado en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación, se ha registrado el deterioro de la totalidad del fondo de comercio pendiente a la fecha, por importe de 120.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, si bien las operaciones del ejercicio en Francia tuvieron una evolución positiva y en línea con lo previsto en el plan de negocio, la Sociedad, dada la incertidumbre existente en los mercados, optó por considerar un escenario más prudente en lo que se refería a la evolución de las rentas en los próximos ejercicios así como a la tasa de descuento de los flujos de caja, registrando un deterioro de 57.972 miles de euros.

Inmovilizaciones materiales

El siguiente cuadro muestra los movimientos de las distintas categorías de activos que integran el inmovilizado material para los periodos considerados.

Concepto (Según NIIF)	30/09/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
Saldo inicial	32.985	32.952	34.269	37.170
Altas.....	131	88	152	27
Bajas.....	-50	-82	-166	-19
Traspasos.....	181	733	288	117
Dotación a la amortización.....	-857	-1.105	-1.108	-1.090
Bajas amortización acumulada.....	49	59	166	15
Deterioro del valor.....	1.113	340	-649	-1.951
Saldo final	33.552	32.985	32.952	34.269

Actualmente, el Grupo Colonial tiene destinadas al uso propio una planta y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona; una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de Madrid; y una planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. Para los ejercicios 2014, 2013 y 2012, el Grupo Colonial tenía destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en Avenida Diagonal, 532 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en Paseo de la Castellana, 52 de Madrid; y una planta del edificio situado en 40, Rue de Washington de París.

El valor contable a 30 de septiembre de 2015 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 28.155 miles de euros.

Asimismo, a 30 de septiembre de 2015 se puso de manifiesto la necesidad de registrar una retrocesión del deterioro del valor de los inmuebles de uso propio por importe de 1.113 miles de euros. En los ejercicios 2013 y 2012 se registró por ese concepto un deterioro de 649 y 1.951 miles de euros, respectivamente, mientras que en el ejercicio 2014 se registró una retrocesión de la provisión por dicho concepto por importe de 340 miles de euros. Dicha necesidad de registrar un deterioro es el resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros

de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

Inversiones inmobiliarias

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2015 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (2014, 2013 y 2012):

Concepto (Según NIF)	30/09/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
Saldo inicial	5.663.309	4.916.066	4.782.137	4.618.113
Altas	244.123	382.748	145.951	145.782
Bajas	-3.270	-5.067	-6	-4
Traspasos	-906	34.480	-80.378	-244.546
Anticipos	-6.100	-89	1.923	3.892
Variaciones del perímetro ⁽¹⁾	30.463	--	--	258.607
Variaciones de valor ⁽²⁾	351.222	335.171	66.439	293
Saldo final.....	6.278.841	5.663.309	4.916.066	4.782.137

(1) Recoge el efecto en las inversiones inmobiliarias derivado de la toma de control de otras sociedades por parte del Grupo.

(2) Resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles.

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, el Grupo Colonial mantenía préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial. Para mayor detalle en relación con los inmuebles entregados en garantía de préstamos hipotecarios y en arrendamiento financiero, véase epígrafe 10.3 B) del presente Documento de Registro.

Movimientos desde el cierre del ejercicio 2014 hasta el 30 de septiembre de 2015

En mayo de 2015 la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Danieltown Spain, S.L., propietaria de un inmueble situado en Madrid, en la calle Estébanez Calderón. El importe de dicha adquisición fue de 30.463 miles de euros. La operación contemplaba la demolición del edificio actual para construir un inmueble con una superficie total sobre rasante de 10.500 m².

Durante el mes de junio 2015, SFL adquirió un inmueble de 6.000 m² sito en París, en la calle Percier, por importe de 67.547 miles de euros.

Asimismo, en el mes de julio de 2015, la Sociedad adquirió dos inmuebles en Madrid. El primero en la calle Príncipe de Vergara, 112, por importe de 30.500 miles de euros. La operación contemplaba la demolición del edificio actual para construir un edificio de oficinas con una superficie total sobre rasante de 11.400 m². El segundo edificio adquirido se sitúa en la calle Génova, 17, por importe de 36.050 miles de euros. El inmueble tiene una superficie sobre rasante de 4.776 m² y 70 plazas de parking.

Por último, el Grupo Colonial ha realizado proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 102.480 miles de euros (Richelieu, Call-Lda, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros), así como inversiones en diversos inmuebles de la Sociedad por importe aproximado de 7.546 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2014

Durante el mes de diciembre de 2014, SFL adquirió un inmueble en París (Condorcet) por importe de 229.438 miles de euros. Asimismo, la Sociedad adquirió un activo sito en Barcelona, en la Plaza Europa, por importe de 10.587 miles de euros. El inmueble, que cuenta con una superficie sobre rasante de 4.869m² de oficinas y 68 plazas de aparcamiento.

El resto de las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.279 miles de euros. Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 17.444 miles de euros.

Los traspasos realizados se corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de 1 inmueble de la Sociedad de la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” tras la revisión del plan de ventas realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera.

Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles de SFL por importe de 134.126 miles de euros (Quai Le Gallo, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Adicionalmente, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 11.825 miles de euros, de los cuales 4.060 miles de euros corresponden al proyecto de reforma del inmueble Castellana, 43.

Movimientos del ejercicio 2012

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 139.060 miles de euros (Quai Le Gallo, Champs Élysées 92, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 6.722 miles de euros.

Los traspasos correspondieron, fundamentalmente, a la reclasificación del inmueble Mandarin (Saint Honoré, 247) propiedad de la sociedad dependiente SFL a la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y que fue enajenado en enero de 2013.

La partida “*Variaciones del perímetro*” recoge el efecto de la toma de control por parte de SFL de sus sociedades filiales SAS Parhonlding, SC Parchamps, SC Pargal y SC Parhaus de las que, hasta el 26 de diciembre de 2012, tenía el control conjunto con Prédica. La toma de control de dichas sociedades se obtuvo como consecuencia del acuerdo de accionistas firmado con Prédica.

Variaciones de valor hasta el 30 de junio de 2015¹⁹ y durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012

Las “*Variaciones de valor*” son el resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

Inversiones por el método de la participación

En diciembre 2010, la sociedad dependiente SFL aportó a la sociedad SdP 2 inmuebles situados en el distrito de negocios de La Défense, valorados en 286.000 miles de euros, recibiendo en contraprestación 15.476.190 nuevas acciones de SdP que representaban un 36,35% del capital social de dicha sociedad, con un valor por acción de 18,48 euros. De forma inmediata, SFL procedió a la venta de 2.706.652 de dichas acciones, representativas del 6,36% del capital social de SdP, a Realía Patrimonio, S.L.U. por importe de 50.019 miles de euros (valor unitario de 18,48 euros por acción), resultando una participación final de SFL en SdP de 12.769.538 acciones representativas del 29,99% de su capital. Este porcentaje se ha visto reducido al 29,63% como consecuencia del proceso de fusión por absorción de la sociedad dependiente de SdP (absorbente) y una de sus sociedades filiales.

En junio de 2014, SFL formalizó un acuerdo con Eurosic para la venta de la totalidad de su participación en el capital social de SdP a un precio de 23,88 euros por acción, una vez descontando el dividendo cobrado en julio del 2014 y condicionado a la efectiva adquisición por Eurosic de la participación titularidad de Realía en SdP. En consecuencia, Colonial reclasificó el importe de la participación en SdP a la partida “*Activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado.

19 Última valoración disponible.

El 23 de julio de 2014, se materializó la cesión de las acciones, cuyo precio de venta neto de gastos de la transmisión ascendió a 303.351 miles de euros, generando una plusvalía contable de 8.485 miles de euros.

En la siguiente tabla se muestran los movimientos derivados del registro de dicha participación por el método de la participación:

Concepto (Según NIIF)	30/09/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
Saldo inicial	--	302.341	286.560	266.106
Adquisición o atribución del resultado.....	--	1.980	24.847	22.637
Variación del perímetro	--	--	--	882
Dividendos recibidos	--	-9.455	-9.066	-3.065
Baja de perímetro.....	--	-294.866	--	--
Saldo final	--	--	302.341	286.560

5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

A 30 de septiembre de 2015, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial englobó 2 inmuebles en España, adquiridos durante el primer semestre de 2015 (véase epígrafe 5.2.1 anterior) y 1 inmueble en París, representativos de 54.966 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada
Estébanez Calderón.....	Colonial	10.458	2017
Príncipe de Vergara	Colonial	11.308	2017
Richelieu.....	SFL	33.200	4º trimestre 2015
Total proyectos Grupo Colonial		54.966	--

(1) Superficie estimada resultante una vez ejecutado el proyecto de rehabilitación.

A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Colonial posee diversos edificios parcialmente en rehabilitación, que representan una superficie sobre rasante de 48.420 m².

La inversión pendiente a 30 de septiembre de 2015 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 72.937 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.

Colonial no ha adoptado ningún compromiso firme relativo a ninguna inversión futura distinta a las actividades habituales descritas en el punto g. del apartado III del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL

6.1 Actividades principales

6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.

I. INTRODUCCIÓN

La actividad del Grupo Colonial es el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles, esto es, el negocio de patrimonio y, en particular, el alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad.

Por “*Negocio de patrimonio*” se entiende la administración de la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada mayoritariamente por edificios de oficinas y locales comerciales, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

El negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París (en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 53,14% del capital), constituye la estrategia central del Grupo Colonial. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

A 30 de septiembre de 2015, el patrimonio del Grupo Colonial, por lo que se refiere a las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 55 edificios y proyectos con una superficie total de 1.067.273 m² distribuidos geográficamente en: 463.537 m² situados en París; 273.532 m² situados en Madrid; 317.469 m² situados en Barcelona; y 12.735 m² situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 3 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total al del Grupo Colonial de 157.560 m², de los cuales 98.381 m² son sobre rasante y los 59.179 m² restantes son bajo rasante.

A 30 de junio de 2015²⁰ y a 31 diciembre de 2014, el valor de mercado de los activos del negocio de alquiler²¹ era de 6.290.701 miles de euros y 5.757.247 miles de euros, respectivamente (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 30 de junio de 2015, el 23% de estos activos se situaban en España y el 77% en Francia.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project en febrero de 2014, el *negocio discontinuado* (que incluía la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción, así como, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Para más información sobre (i) la desconsolidación de Asentia Project, (ii) el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, así como sobre (iii) la emisión de bonos no convertibles de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

*EPRA Net Asset Value de Colonial (EPRA NAV)*²²

A 30 de junio de 2015²³ y a 31 de diciembre de 2014, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 1.736.385 y 1.521.017 miles de euros respectivamente, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 0,54 y a 0,48 euros por acción respectivamente, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “*Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012*” del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

20 Última valoración disponible.

21 El valor atribuible de los activos restando la participación de los socios minoritarios (valor de participación) ascendería, a 30 de junio de 2015 y a 31 diciembre de 2014, a 5.698.614 miles de euros y 5.194.679 miles de euros, respectivamente, si bien Colonial es el socio de control de todos los activos de su cartera.

22 El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV o valor neto ajustado según EPRA) se calcula en base a los fondos propios consolidados de Colonial ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

23 Última valoración disponible.

II. RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD DURANTE EL PERIODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA

La conciliación de las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial, que se incluye en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro, y los de las cuentas de explotación analíticas del presente apartado es la siguiente:

- El “*Importe neto de la cifra de negocio*” se corresponde con los “*Ingresos por rentas*”.
- Los “*Otros ingresos*” se corresponden con los “*Otros ingresos*” de patrimonio.
- Los “*Gastos de personal*” y “*Otros gastos de explotación*” se corresponden con los “*Gastos de actividad alquiler netos*” y los “*Gastos generales*”.
- Los “*Resultados netos por venta de activos*” se corresponden con los “*Ingresos por venta de activos*”, menos el “*Coste de ventas*” y menos el “*Gasto de ventas*” (costes indirectos de ventas).
- El resultado por “*Variaciones de valor de activos y deterioros*”, más las “*Amortizaciones*” y “*Variaciones netas de provisiones*” se corresponden con las “*Amortizaciones y provisiones*”.
- Los “*Ingresos financieros*”, más el “*Resultado sociedades por método de participación*”, más los “*Gastos financieros*”, más los “*Gastos financieros capitalizados*” y el “*Resultado por deterioro del valor de activos financieros*” se corresponden con el “*Resultado financiero neto*”.

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los primeros 9 meses de 2015 y a los ejercicios 2014, 2013 y 2012. Tal y como se ha indicado anteriormente, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project en febrero de 2014, el *negocio discontinuado* (que incluía la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción, así como, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial. Por tanto, actualmente la actividad desarrollada por la Sociedad se corresponde con la actividad de patrimonio. No obstante, en el presente apartado se incluye una tabla que muestra la contribución de la *actividad discontinuada* durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta que se produjo la referida desconsolidación.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO <i>(según NIIF)</i>	30/09/2015	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO						
Ingresos por rentas.....	169.489 ⁽¹⁾	211.477	-0,77	213.111	-5,41	225.293
Ingresos por venta de activos.....	0	93	-99,98	388.233	1.812,48	20.300
Otros ingresos.....	2.959	2.606	-36,37	4.095	-16,24	4.889
Total ingresos patrimonio.....	172.448	214.176	-64,62	605.439	141,71	250.482
Gastos actividad alquiler netos.....	-18.342	-20.933	1,23	-20.678	1,00	-20.473
Coste de ventas.....	0	-113	-99,97	-388.716	1.602,88	-22.827
Gasto ventas.....	0	-8	-99,91	-8.573	593,61	-1.236
= EBITDA patrimonio.....	154.106	193.123	3,01	187.473	-8,97	205.946
Gastos generales.....	-27.411	-58.832	1,57	-38.109	8,43	-35.147
=EBITDA.....	126.694	134.291	3,38	149.364	-12,55	170.799
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias.....	349.767	331.953	786,86	37.430	96,04	19.093
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	-2.158	-124.579	19090,55	-649	-98,92	-59.923
Amortizaciones y provisiones.....	-117	-19.385	106,08	-19.172	-30,08	-27.419
=EBIT.....	474.186	322.280	93,01	166.973	62,82	102.550
Resultado financiero neto.....	-97.466	-218.873	14	-192.000	28,85	-149.014
=Resultado antes de impuestos.....	376.720	103.407	-513,18	-25.027	-46,14	-46.464
Impuesto de sociedades.....	-32.344	-175.783	404,88	-34.817	-93,42	-528.778
=Resultado después de impuestos.....	344.376	-72.376	20,94	-59.844	-89,60	-575.242

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO (según NIIF)	30/09/2015	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Resultado de actividades interrumpidas ⁽²⁾	0	700.861	-273,03	-405.052	-3,37	-419.170
Minoritarios	-130.889	-136.491	66,38	-82.032	-39,05	-134.593
=Resultado atribuible al Grupo	213.486	491.994	-189,96	-546.928	-51,56	-1.129.005
CONCILIACIÓN EBITDA – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN						
EBITDA.....	126.694	134.291	3,38	149.364	-12,55	170.799
Amortizaciones	-1.177	-1.444	-3,08	-1.490	11,95	-1.331
Provisiones	1.060	-17.941	115,28	-17.682	-32,22	-26.088
Beneficio de explotación.....	126.577	114.906	-11,74	130.192	-12,55	143.380

(1) Incluye indemnizaciones cobradas en caso de resoluciones anticipadas de contratos de alquiler.

(2) El detalle se recoge en la tabla a continuación "Contribución de la actividad discontinuada".

CONTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DISCONTINUADA	30/09/2015	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Ingresos por rentas	--	1.595	-84,70	10.422	-5,00	10.971
Ingresos venta de activos	--	--	--	--	--	--
Ventas promociones.....	--	665	-96,53	19.182	-29,82	27.334
Ventas suelo.....	--	--	-100,00	13.421	--	--
Otros ingresos	--	303	-85,81	2.135	246,59	616
Total ingresos.....	--	2.563	-94,32	45.160	16,03	38.920
Coste venta de activos.....	--	--	--	--	--	--
Coste ventas promociones.....	--	-845	-96,71	-25.694	127,44	-11.297
Coste ventas suelos	--	--	-100,00	-36.543	-100,00	--
Gastos actividad.....	--	-1.678	-87,77	-13.722	-19,63	-17.073
EBITDA.....	--	40	-100,13	-30.799	-391,93	10.550
Margen bruto venta activos	--	--	--	--	--	--
Margen bruto venta promociones	--	-27,07	6,88	-33,43	--	58,67
Margen bruto venta suelo	--	--	172,28	-172,23	--	--
% Margen EBITDA	--	1,56	69,76	-68,20	92,01	27,11
Revalorización activos	--	--	-100,00	-7.946	-19,08	-9.820
Amortizaciones y provisiones	--	2.848	-100,81	-352.197	9,73	-320.962
=EBIT	--	2.888	-100,74	-390.942	22,08	-320.230
Resultado financiero neto	--	697.973 ⁽¹⁾	-4.930,60	-14.449	-76,71	-62.040
=Resultado antes de impuestos	--	700.861	-272,89	-405.391	6,05	-382.272
Impuesto de sociedades.....	--	--	-100,00	339	-100,92	-36.898
Resultado de actividades interrumpidas	--	700.861	-273,03	-405.052	-3,37	-419.170

(1) Importe del resultado financiero neto tras la salida del perímetro de consolidación de Asentia Project por la pérdida de control de la Sociedad sobre ésta. La Sociedad procedió a dar de baja el conjunto de los activos, pasivos e intereses minoritarios asociados al Grupo Asentia, así como el registro de las garantías financieras entregadas por la Sociedad por cuenta del Grupo Asentia.

III. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

La actividad del Grupo Colonial es el arrendamiento y enajenación de bienes inmuebles, esto es, el negocio de patrimonio y, en particular, el alquiler de oficinas y locales comerciales en edificios de su propiedad.

A continuación se incluye información acerca de la actividad de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler”; (c) “Superficie”; (d) “Evolución de la ocupación”; (e) “Cartera de clientes del Grupo Colonial”; (f) “Cartera de inmuebles del Grupo Colonial”; (g) “Cartera de proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; y (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2015”.

a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación, se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO	30/09/2015 (miles €)	31/12/2014 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2013 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2012 (miles €)
Total ingresos por renta	169.489⁽¹⁾	211.477	98,99	-0,77	213.111	35,20	-5,41	225.293
<i>España.....</i>	<i>45.810</i>	<i>59.969</i>	<i>28,07</i>	<i>-6,00</i>	<i>63.797</i>	<i>10,54</i>	<i>-15,04</i>	<i>75.091</i>
<i>Francia.....</i>	<i>123.679</i>	<i>151.508</i>	<i>70,92</i>	<i>1,47</i>	<i>149.315</i>	<i>24,66</i>	<i>-0,59</i>	<i>150.202</i>
Total venta activos	0	93	0,04	-99,98	388.233	64,12	1812,48	20.300
<i>España.....</i>	<i>0</i>	<i>93</i>	<i>0,04</i>	<i>-99,90</i>	<i>97.862</i>	<i>16,16</i>	<i>382,08</i>	<i>20.300</i>
<i>Francia.....</i>	<i>0</i>	<i>--</i>	<i>0,00</i>	<i>-100,00</i>	<i>290.371</i>	<i>47,96</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
Total otros ingresos.....	2.959	2.606	1,22	-36,37	4.095	0,68	-16,24	4.889
TOTAL INGRESOS.....	172.448	214.176	100,00	-64,62	605.439	100,00	141,71	250.482
Gastos actividad alquiler netos...	-18.342	-20.933	-9,77	1,23	-20.678	-3,42	1,00	-20.473
Coste de ventas	0	-113	-0,05	-99,97	-388.716	-64,20	1602,90	-22.827
Gasto de ventas.....	0	-8	0,00	-99,91	-8.573	-1,42	593,51	-1.236
EBITDA patrimonio.....	154.106	193.123	90,17	3,01	187.473	30,96	-8,97	205.946

(1) Incluye indemnizaciones cobradas en caso de resoluciones anticipadas de contratos de alquiler.

Los gastos de actividad del negocio de patrimonio están formados por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores, tributos y gastos de personal que, a su vez, engloban las partidas que se detallan a continuación:

- *Gastos por servicios exteriores:* son aquellos gastos incurridos como consecuencia de servicios recibidos principalmente en concepto de reparaciones, mantenimiento, agentes de la propiedad inmobiliaria, seguros, honorarios por servicios profesionales, publicidad, suministros, gastos de comunidad, vigilancia y limpieza.
- *Tributos:* corresponden principalmente a pagos por concepto de IBI, IAE e ITP, entre otros tributos.
- *Gastos de personal:* gastos derivados principalmente de personal interno asignado a la División de Patrimonio y personal externo, así como gastos por concepto de seguridad social y formación.

Periodo de 9 meses cerrado a 30 de septiembre del ejercicio 2015

Los ingresos por rentas alcanzaron los 169.489 miles de euros, cifra un 7,31% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre 2014). Un 73% de estos ingresos por rentas (123.679 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 45.810 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 5,3% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Durante los primeros 9 meses del ejercicio 2015 no se han realizado ventas de activos.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 154.106 miles de euros.

Ejercicio 2014

Los ingresos por rentas alcanzaron los 211.477 miles de euros, cifra un 0,77% inferior a la del ejercicio anterior (2013). Un 72% de estos ingresos por rentas (151.508 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 59.969 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 3,2% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 93 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -27 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 193.123 miles de euros, un 3,01% superior al ejercicio anterior (2013).

Ejercicio 2013

Los ingresos por rentas alcanzaron los 213.111 miles de euros, cifra un 5,41% inferior a la del ejercicio anterior (2012). Un 70% de estos ingresos por rentas (149.315 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 63.797 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 1,0% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 388.233 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -9.056 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 187.473 miles de euros, un 8,97% inferior al ejercicio anterior (2012).

Ejercicio 2012

Los ingresos por rentas alcanzaron los 225.293 miles de euros, cifra en línea a la del ejercicio anterior (2011). Un 67% de estos ingresos por rentas (150.202 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 75.091 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 3,7% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 20.300 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -3.763 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 205.946 miles de euros, un 7,32% inferior al ejercicio anterior (2011).

b) Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler

La siguiente tabla recoge el desglose por distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas durante los primeros 9 meses del ejercicio 2015 y durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012:

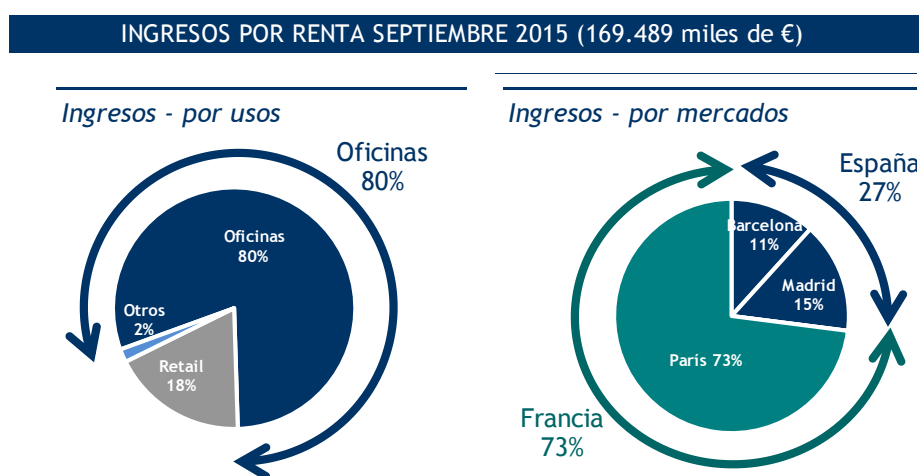
	30/09/2015	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012
INGRESOS POR RENTA	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Oficinas Madrid.....	24.723	30.761	-13,19	35.437	-19,62	44.088
Oficinas Barcelona.....	18.440	25.658	-3,16	26.494	-8,82	29.055
Logístico.....	--	--	--	--	--	--
Comercial.....	1.405	1.867	0,04	1.866	-4,18	1.948
Resto usos.....	1.242	1.683	--	--	--	--
Total España.....	45.810	59.969	-6,00	63.797	-15,04	75.091
Oficinas París.....	92.546	112.983	5,37	107.224	-2,69	110.191
Comercial París.....	29.390	35.089	-8,11	38.187	5,89	36.064
Resto usos.....	1.743	3.436	-11,97	3.903	-1,12	3.948

	30/09/2015	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012
INGRESOS POR RENTA	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Total Francia	123.679	151.508	1,47	149.315	-0,59	150.202
TOTAL INGRESOS	169.489 ⁽¹⁾	211.477	-0,77	213.111	-5,41	225.293

(1) Incluye indemnizaciones cobradas en caso de resoluciones anticipadas de contratos de alquiler.

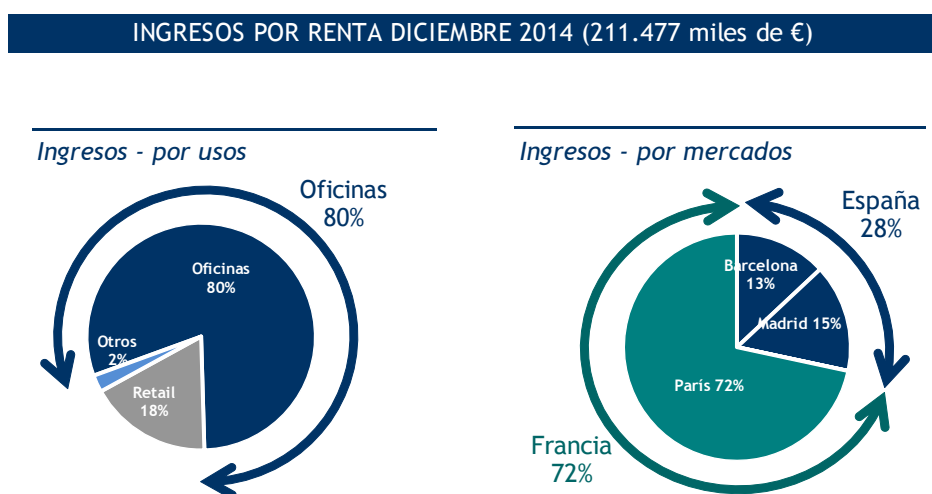
Los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascienden a 211 millones de euros para el año 2014, lo que corresponde a una rentabilidad del 3,7% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2014 (5.757 millones de euros). Los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascienden a 169 millones de euros durante los 9 primeros meses del año 2015. En caso de estimar unos ingresos anualizados para todo el año 2015, correspondería a una rentabilidad del 3,6% sobre el valor de tasación de los activos a 30 de junio de 2015 (6.291 millones de euros).

A 30 de septiembre de 2015, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

A 31 de diciembre de 2014, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

c) Superficie

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban aproximadamente más de 1 millón de m², de los cuales 0,9 millones de m² estaban en explotación. Un 85% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 15% restante se encontraba en proyecto.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban más de un millón de m², de los cuales 0,9 millones de m² estaban en explotación. Un 87% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 13% restante se encontraba en proyecto.

La superficie en alquiler a 30 de septiembre de 2015 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Proyectos en curso								Total Cartera	
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾		Total Cartera Proyectos en curso			
(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
30/09/2015																		
París.....	326.280	31	29.150	3	19.279	2	374.709	35	82.036	8	6.792	1	0	0	88.828	9	463.537	43
Barcelona.....	279.487	26	5.661	1	0	0	285.149	27	32.320	3	0	0	0	0	32.320	3	317.469	30
Madrid.....	228.662	21	0	0	8.458	1	237.120	22	30.015	3	6.397	0	0	0	36.412	3	273.532	26
Resto España...	0	0	1.216	0	11.519	1	12.735	1	0	0	0	0	0	0	0	0	12.735	1
Total.....	834.429	78	36.028	3	39.256	4	909.713	85	144.371	14	13.189	1	0	0	157.560	15	1.067.273	100

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2014 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Proyectos en curso								Total Cartera	
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros ⁽¹⁾		Total Cartera Proyectos en curso			
(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
31/12/2014																		
París.....	322.925	31	29.819	3	19.306	2	372.050	36	80.948	8	6.167	1	0	0	87.115	9	459.165	45
Barcelona.....	278.334	27	5.661	1	0	0	283.995	28	33.227	3	0	0	0	0	33.227	3	317.222	31
Madrid.....	221.214	22	6.305	1	8.458	1	235.977	23	1.499	0	0	0	0	0	1.499	0	237.475	23
Resto España...	0	0	1.216	0	0	0	1.216	0	0	0	0	0	11.519	1	11.519	1	12.375	1
Total.....	822.473	80	43.001	4	27.764	3	893.238	87	115.674	11	6.167	1	11.519	1	133.360	13	1.026.598	100

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero.

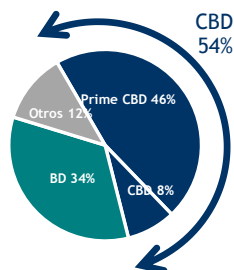
A 30 de septiembre de 2015, la distribución por estado, por mercados y por zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

CARTERA DE PATRIMONIO SEPTIEMBRE 2015 1.067.273m²

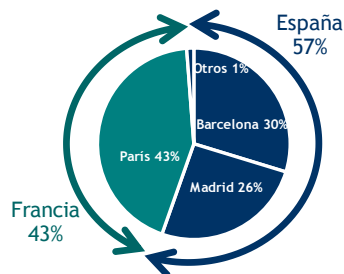
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).
 Prime CBD: zona *prime* dentro del distrito central de negocios.
 BD: *Business District* (zona de negocios).
 Fuente: Sociedad.

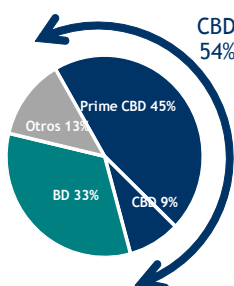
A 31 de diciembre de 2014, la distribución por estado, por mercados y por zonas de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

CARTERA DE PATRIMONIO DICIEMBRE 2014 1.026.598m²

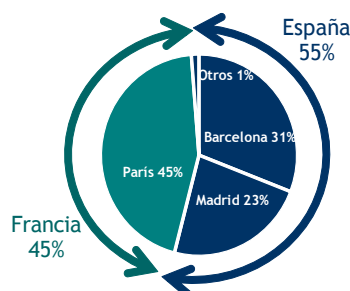
Superficie - por estado



Superficie - por zona



Superficie - por mercados



CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).
 Prime CBD: zona *prime* dentro del distrito central de negocios.
 BD: *Business District* (zona de negocios).
 Fuente: Sociedad.

d) Evolución de la ocupación

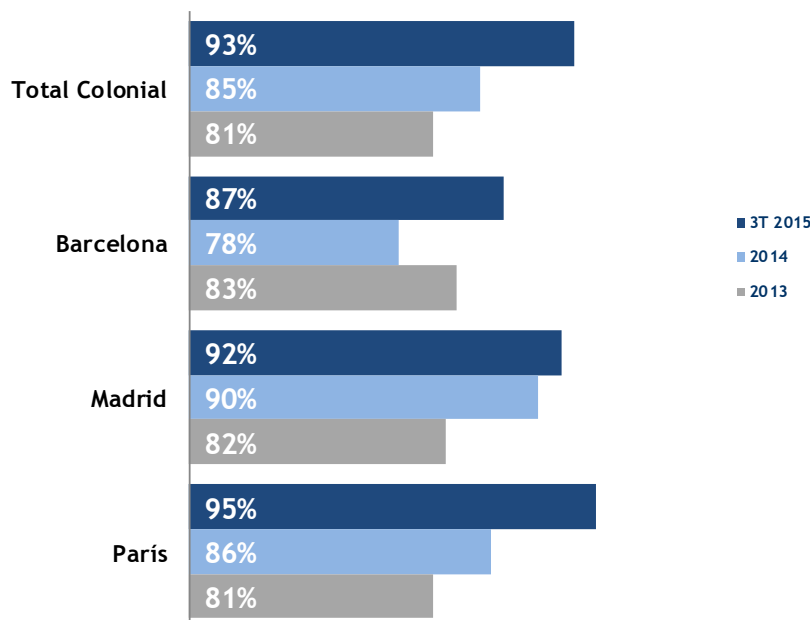
A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA (*European Public Real Estate Association*) del portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 93% y el 85%, respectivamente.

A cierre del ejercicio 2014, el portfolio de oficinas de Barcelona alcanzó una ratio de ocupación EPRA del 78%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (83% en 2013). En Madrid, a cierre del ejercicio 2014, la ocupación financiera EPRA de la cartera de oficinas aumentó hasta un 90%, cifra superior a la del ejercicio anterior (82% en 2013).

En París, a cierre del ejercicio 2014, el portfolio de oficinas alcanzó una ocupación financiera EPRA del 86%, cifra superior a la de finales del año anterior (81% en 2013).

A continuación, se incluye un gráfico que refleja la evolución de las ocupaciones de las oficinas del Grupo Colonial.

Ocupación Oficinas EPRA ⁽¹⁾



(1) Ocupación EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

Análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie desocupada de oficinas a 30 de septiembre de 2015 por ciudades:

Superficie desocupada oficinas (30/09/2015)				
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾	Total
Barcelona	8.975	8.539	5.560	23.074
Madrid	408	5.253	6.482	12.143
París	0	0	11.505	11.505
Total	9.383	13.792	23.547	46.722

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado en explotación.

(2) BD: *Business District* (zona de negocios).

(3) CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).

e) Cartera de clientes del Grupo Colonial

A 30 de junio de 2015, última información disponible, y a cierre del ejercicio 2014, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. A 30 de junio de 2015, el primer cliente representó el 5% de las rentas netas totales y a cierre del ejercicio 2014, representó el 6% de las rentas totales y los 20 primeros clientes concentraron el 46% en junio de 2015 y el 47% en diciembre 2014, de la facturación total del Grupo Colonial.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, los sectores banca/seguros y servicios concentraron el 32% y el 31%, respectivamente, de las rentas del Grupo Colonial.

Principales clientes

A 30 de junio de 2015, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, fue la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios (30/06/2015)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	Natixis Immo Exploitation.....	París	5	5
2	La Mondiale Groupe.....	París	4	10
3	GRDF.....	París	4	14
4	FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER.....	París	4	17
5	HENNES & MAURITZ / H & M.....	París	3	21
6	Zara France.....	París	3	23
7	GAS NATURAL SDG.....	Barcelona	3	26
8	TV5 MONDE SA.....	París	2	28
9	Klepierre Management.....	París	2	31
10	Grupo Caixa.....	Barcelona/Madrid	2	33
11	MISYS FRANCE.....	París	2	35
12	McKINSEY & COMPANY Inc. France.....	París	2	37
13	Grupo Comunidad de Madrid.....	Madrid	2	39
14	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	2	40
15	Ayuntamiento de Madrid.....	Madrid	1	41
16	Iberia, Líneas Aéreas de España.....	Madrid	1	43
17	Simosa -Serv. Integrales Mantenimiento.....	Madrid	1	44
18	Casino de Juego Gran Madrid.....	Madrid	1	44
19	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	45
20	Meliá Hotels International ⁽¹⁾	Madrid	1	46

(1) Se corresponde con el inmueble alquilado en el Complejo Centro Norte con uso hotelero (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes, fue la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2014)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
1	Natixis Immo Exploitation.....	París	6	6
2	Gaz Réseau Distribution Fr.....	París	5	10
3	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	4	14
4	Zara France.....	París	3	18
5	Gas Natural SDG, S.A.....	Barcelona	3	21
6	TV5 Monde SA.....	París	3	24
7	Klepierre Management.....	París	3	26
8	La Mondiale Groupe.....	París	2	29
9	Grupo Caixa.....	Barcelona	2	31
10	Grupo Comunidad de Madrid.....	Madrid	2	33
11	Hennes & Mauritz / H&M.....	París	2	35

Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2014)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado
12	Esmas	París	2	37
13	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	2	39
14	Citibank International Ltd	París	2	40
15	Ayuntamiento de Madrid	Madrid	1	42
16	Iberia, Líneas Aéreas de España	Madrid	1	43
17	Simosa -Serv. Integrales Mant.	Madrid	1	44
18	Casino de Juego Gran Madrid	Madrid	1	45
19	Ajuntament de Barcelona	Barcelona	1	46
20	Meliá Hotels International ⁽¹⁾	Madrid	1	47

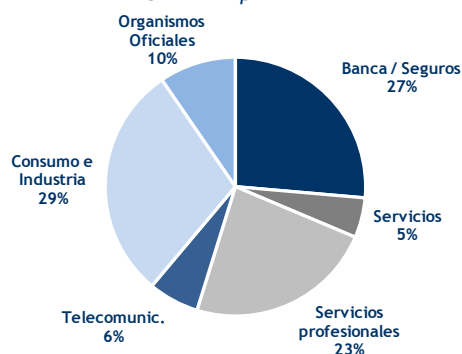
(1) Se corresponde con el inmueble alquilado en el Complejo Centro Norte con uso hotelero (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Distribución de clientes por sector de actividad

Por sectores de actividad de los clientes/inquilinos, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada, que refleja los diversos sectores de actividad de las economías española y francesa.

El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 30 de junio de 2015:

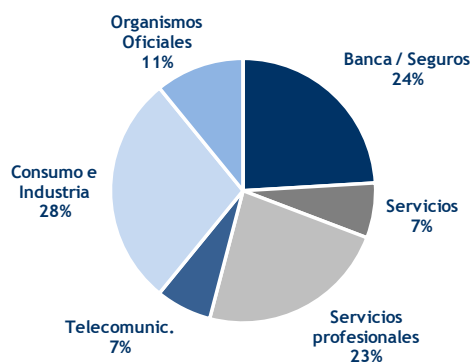
Distribución de Clientes - por sector de actividad



Fuente: Sociedad.

Asimismo, la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2014 fue la siguiente:

Distribución de Clientes - por sector de actividad



Fuente: Sociedad.

f) Cartera de inmuebles del Grupo Colonial

El Grupo Colonial posee una cartera de activos inmobiliarios, entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en zonas prestigiosas de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos está compuesta por grandes y modernos edificios de oficinas.

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 535.003 m² en explotación y 68.732 m² en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 374.709 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 88.828m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, Colonial contaba con una cartera de 521.188 m² en explotación y 46.245 m² en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 372.050 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 87.115 m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso.

g) Cartera de proyectos

A 30 de septiembre de 2015, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 2 inmuebles en España, estando prevista su demolición para su nueva construcción, que representan 21.766 m², y 1 inmueble en París, en rehabilitación integral, con una superficie de 33.200 m². Adicionalmente, el Grupo Colonial posee una serie de edificios parcialmente en rehabilitación.

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Entrada explotación estimada	Mercado	Uso	Superficie (m²)sobre rasante⁽¹⁾
Estébanez Calderón.....	2017	Madrid	Oficinas	10.458
Príncipe de Vergara	2017	Madrid	Oficinas	11.308
Richelieu.....	4º trimestre 2015	París	Oficinas	33.200
Total Proyectos Colonial				54.966

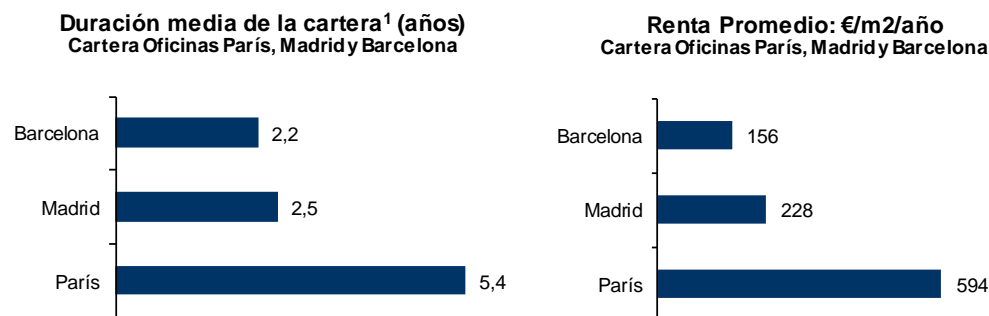
(1) Superficie estimada una vez finalizado el proyecto.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2014, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con un inmueble en España, representativo de 14.737 m², y dos inmuebles en París, con una superficie conjunta de 40.700 m².

h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. En el primer semestre de 2015, la duración media de los contratos de la del Grupo Colonial, calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) es en París 5,4 años, mientras que en el caso español se sitúa en 2,2 años en Barcelona y 2,5 en Madrid.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra, a 30 de junio de 2015 (última información disponible), la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial:

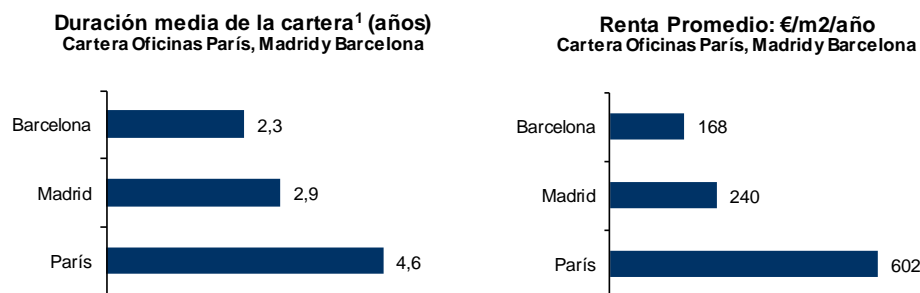


Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En los 6 primeros meses de 2015, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 156 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 228 euros/m²/año. Con una renta media de 228 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 312 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 594 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 710 euros/m²/año. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante los 6 primeros meses de 2015, se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 107.692 m² (37% en España y 63% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 12,3% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un decremento del 8,0% con las rentas anteriores en Francia. La disparidad entre las rentas medias de la cartera de las oficinas del Grupo frente a las rentas *prime* de mercado se debe fundamentalmente a que las rentas medias de la cartera de Colonial se corresponden a contratos de larga duración firmados en diferentes momentos, si bien la renta *prime* de mercado es la renta máxima de mercado en ubicaciones *prime* a la que se están formalizando los contratos en un momento determinado (30 de junio de 2015) según los consultores de mercado.

Asimismo, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2014 fue la siguiente:



Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2014, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 168 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 213 euros/m²/año. Con una renta media de 240 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 306 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanzó los 602 euros/m²/año, bastante por encima del mercado español. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2014 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 107.881 m² 71% en España y 29% en Francia). Las

nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un decremento del 11,6% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un decremento del 2,5% con las rentas anteriores en Francia.

Ventas de activos inmobiliarios

Durante los primeros 9 meses del ejercicio 2015 no se realizaron desinversiones.

Durante el ejercicio 2014 se formalizó la venta de la participación de SFL en SdP por un importe neto de gastos de aproximadamente 304 millones de euros (esto es, 23,88 euros por acción), una vez descontado el dividendo cobrado en julio de 2014. Asimismo, durante el ejercicio 2014 se realizó una desinversión de 93 miles euros correspondiente a un local comercial situado en Barcelona.

A continuación se incluye una tabla que muestra los inmuebles vendidos en el ejercicio 2014.

INMUEBLES VENDIDOS EN 2014	Ciudad	Uso principal	Fecha venta	Precio venta (miles €)
Trinxant.....	Barcelona	Comercial	4T 2014	93
Total venta inmuebles.....				93
Resultado venta inmuebles.....				-27

i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2015

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2015 no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

IV. RESUMEN DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL²⁴

Expertos de reconocido prestigio en el sector inmobiliario valoran de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial y emiten los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), que se resumen en el sub-apartado “*Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles*” del presente apartado.

En particular, a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang Lasalle mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

Valoración de los activos a 30 de junio de 2015²⁵

El valor de mercado²⁶ de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2015 ascendió a 6.290.701 miles de euros, un 12,7% más que al cierre del primer semestre de 2014. En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), el valor aumentó en 664.963 miles de euros, un 12,6% más que los activos comparables a 30 de junio de 2014. A 30 de junio de 2015, el 23% de estos activos se situaron en España y el 77% en Francia (a través de SFL).

Cabe destacar que, en julio de 2014, SFL formalizó la venta de la totalidad de su participación en SdP.

24 Última valoración disponible.

25 Última valoración disponible.

26 Importe estimado por el experto independiente por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una promoción apropiada, y en la que cada una de las partes actuó con conocimiento, prudencia y sin apremio.

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 y 2014.

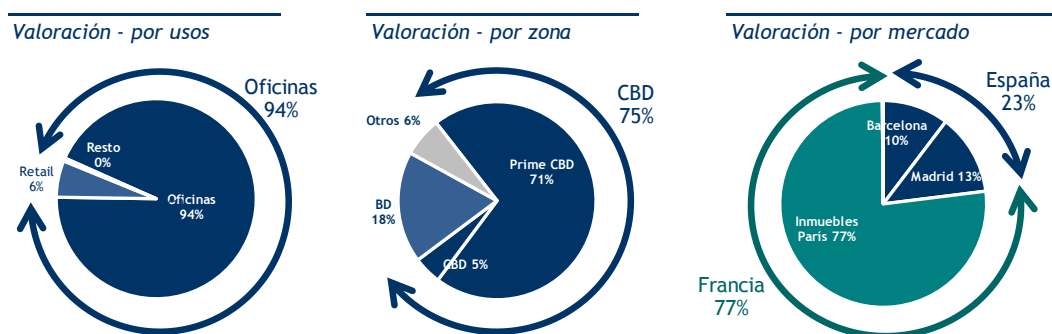
VALORACIÓN ACTIVOS	30/06/2015	30/06/2014	Var. Jun'15 vs Jun'14		Like for like ⁽¹⁾ Jun'15 vs Jun'14	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	638.550	525.770	112.780	21,5%	70.470	13,4%
Madrid.....	765.249	633.835	131.414	20,7%	131.414	20,7%
París.....	4.477.070	3.832.111	644.959	16,8%	311.859	8,4%
Cartera en explotación⁽²⁾.....	5.880.869	4.991.716	889.153	17,8%	513.743	10,6%
Proyectos.....	400.469	284.223	116.246	40,9%	106.668	40,8%
Otros.....	9.363	11.494	-2.131	(18,5%)	-2.012	(17,7%)
Total negocio patrimonial.....	6.290.701	5.287.432	1.003.268	19,0%	664.983	12,6%
Valor participación SdP⁽³⁾.....	--	295.000	-295.000	(100,0%)	--	--
Total Grupo Colonial.....	6.290.701	5.582.432	708.268	12,7%	664.983	12,6%

(1) Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

(2) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

(3) En julio de 2014, SFL formalizó la venta de la totalidad de su participación en SdP.

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y por zona de producto a 30 de junio de 2015:

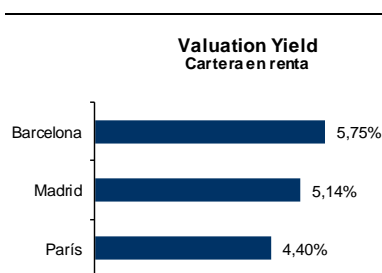


Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 30 de junio de 2015, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 12.076 euros/m², frente a los 4.811 euros/m² de Madrid y los 3.409 euros/m² de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera²⁷ en renta del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 se situó en París en el 4,40% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 5,75% y el 5,14%, respectivamente.

27 Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.

El siguiente gráfico recoge, a 30 de junio de 2015, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



NOTA: Las *yields* de la cartera en renta presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado.

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión²⁸ (valor/m²), se situó en 12.076 euros/ m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 3.409 euros/ m² y 4.811 euros/ m², respectivamente.

Valoración de los activos asociados al negocio de patrimonio a 31 de diciembre de 2014

El valor de mercado del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2014 ascendió a 5.757.247 miles de euros, un 7,7% más que al cierre del ejercicio 2013. En términos homogéneos (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las altas y bajas del periodo), el valor aumentó en 484.069 miles de euros, un 9,6% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2013. A cierre del ejercicio 2014, el 22% de estos activos se situaron en España y el 78% en Francia (a través de SFL).

Cabe destacar que, en julio de 2014, SFL formalizó la venta de la totalidad de su participación en SdP.

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

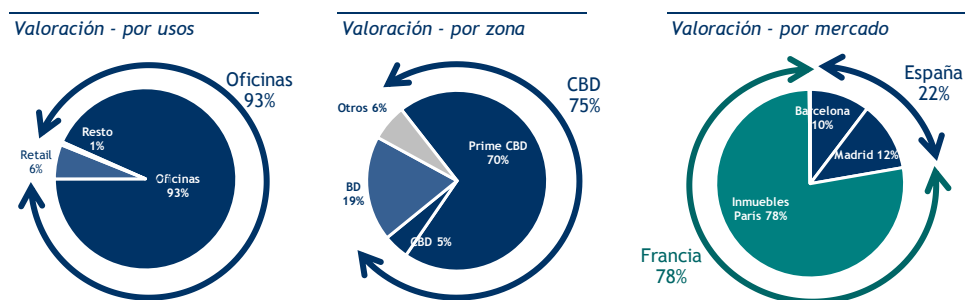
VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2014	31/12/2013	Var. Dic'14 vs Dic'13		Like for like ⁽¹⁾ Dic'14 vs Dic'13	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	581.600	518.130	63.470	12,2%	21.950	4,2%
Madrid.....	687.424	564.710	122.714	21,7%	72.964	12,9%
París.....	4.024.745	3.640.234	384.511	10,6%	276.120	7,8%
Cartera en Explotación⁽²⁾.....	5.293.770	4.723.074	570.696	12,1%	371.034	8,1%
Proyectos.....	453.524	304.299	149.225	49,0%	90.582	25,0%
Otros.....	9.954	11.666	-1.712	(14,7%)	-1.566	(13,6%)
Total Negocio Patrimonial.....	5.757.247	5.039.039	718.208	14,3%	484.069	9,6%
Valor participación SdP.....	--	307.822	-307.822	(100,0%)	--	--
Total Grupo Colonial.....	5.757.247	5.346.861	410.386	7,7%	484.069	9,6%

(1) Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

(2) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

28 Valor del m² sobre rasante calculado sobre la base del valor de tasación.

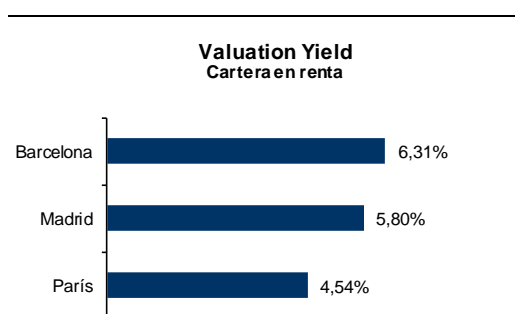
A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y por zona de producto a 31 de diciembre de 2014:



Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 de diciembre de 2014, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 11.421 euros/m², frente a los 4.321 euros/m² de Madrid y los 3.105 euros/m² de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2014, se situó en París en el 4,54% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 6,31% y el 5,80%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge, a 31 de diciembre de 2014, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



NOTA: Las *yields* de la cartera en renta presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado.

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión (valor/m²), se situó en 11.421 euros/ m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 3.105 euros/ m² y 4.321 euros/ m², respectivamente.

Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de valoración de los inmuebles

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado del valorador, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/promotor. Además, se han tenido en cuenta evidencias de operaciones de compraventa en el mercado que reflejan la tendencia general del comportamiento actual de los inversores/promotores. Para determinar el valor de los inmuebles en el mercado se han empleado los siguientes métodos según el tipo de propiedad:

Patrimonio en renta

El método de valoración que permite verificar la consistencia de los valores ha sido el de Descuento de Flujos de Caja (DCF).

Técnica del valor actual de flujos futuros (DCF)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF (*Discounted cash Flow*) sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas. Las previsiones de crecimiento de la renta se basan en las previsiones econométricas de expertos independientes sobre las principales rentas de Madrid, ajustadas a las características de cada inmueble en particular. De esta manera, se refleja la previsión del valorador, con criterios comerciales, sobre el crecimiento de la renta.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (TCR) adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)²⁹, calculado por la Sociedad en base a sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*), ascendió a 1.736.385 miles de euros a 30 de junio de 2015 y a 1.521.017 miles de euros a 31 de diciembre de 2014, lo que equivale a 0,54 y 0,48 euros por acción, respectivamente.

	<u>30/06/2015</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾				
	(miles €)			
NAV según Fondos Propios⁽³⁾	1.626.225	1.422.843	-343.936	172.328
Ajuste de impactos de consolidación de actividades discontinuadas, 100% provisionadas en las cuentas individuales ⁽⁴⁾	n.a.	n.a.	752.750	427.481
NAV ajustado, después de los impactos de actividades discontinuadas	1.626.225	1.422.843	408.814	599.808
Incluye:				
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40).....	5.476	4.240	3.961	8.515
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes.....	n.a.	n.a.	12.709	13.172
(i.c) Revalorización de otras inversiones.....	10.920	11.193	n.a.	n.a.
Excluye:				
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	n.a.	n.a.	9.520	18.929
(iii.a) Impuestos diferidos.....	n.a.	n.a.	63.332	94.095
(iii.b) Créditos fiscales registrados contablemente.....	n.a.	n.a.	-143.242	-157.308
(iii.c) Fondo de Comercio.....	n.a.	n.a.	-120.000	-120.000
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	6.118	9.301	n.a.	n.a.

29 Valor de liquidación de la Sociedad neto de impuestos calculado según recomendación EPRA.

EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾	30/06/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
(v.a) Impuestos diferidos.....	87.646	73.440	n.a.	n.a.
Incluye/Excluye:				
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas	n.a.	n.a.	2.916	2.652
EPRA NAV⁽⁵⁾	1.736.385	1.521.017	238.010	459.864
Incluye:				
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	-6.118	-9.301	-9.520	-18.929
(ii) Valor de mercado de la deuda.....	-10.404	-31.754	-33.567	-42.430
(iii) Impuestos diferidos.....	-87.646	-71.494	-61.333	-65.097
(iv) Créditos fiscales registrados contablemente.....	n.a.	n.a.	143.242	157.308
EPRA NNNAV⁽⁶⁾⁽⁵⁾	1.632.217	1.408.468	276.832	490.715
EPRA NAV ⁽⁵⁾ por acción (euros).....	0,54	0,48	0,95	2,03
EPRA NNNAV ⁽⁵⁾ por acción (euros).....	0,51	0,44	1,10	2,17
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....</i>	<i>3.188.857</i>	<i>3.188.857</i>	<i>250.860</i>	<i>225.996</i>

(1) El EPRA es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector.

(2) Información elaborada por la Sociedad a partir de información auditada.

(3) Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.

(4) Valor total del NAV negativo del conjunto de las actividades discontinuadas que no se considera para calcular el NAV del Grupo Colonial al estar provisionados al 100% en sus cuentas individuales.

(5) Post ajustes específicos de la Sociedad.

(6) NNNAV o “NAV triple neto” tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos.

Cálculo del EPRA NAV

Partiendo de los fondos propios consolidados de 1.422.843 miles de euros a 31 de diciembre de 2014, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 4.240 miles de euros a 31 de diciembre de 2014.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de otras inversiones realizadas por el Grupo y ascendió a 11.193 miles de euros a 31 de diciembre de 2014.
3. Ajuste de MTM contabilizados: para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM (*mark-to-market*) de los instrumentos de cobertura (9.301 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), registrados en el estado de situación financiera consolidado.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (73.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Asimismo, a 30 de junio de 2015, el EPRA NNNAV ascendió a 1.632.217 miles de euros (0,51 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-6.118 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-10.404 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-87.646 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2014, el EPRA NNNAV ascendió a 1.408.468 miles de euros (0,44 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-9.301 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-31.754 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-71.494 miles de euros).

6.1.2 Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativo que se haya presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en la que se encuentra.

No existen.

6.2 Mercados principales

A continuación se resumen las principales características de los mercados de alquiler de los diferentes productos en los cuales está presente el Grupo Colonial.

Mercado de oficinas de París, Madrid y Barcelona

Mercado de oficinas en Francia³⁰

La contratación de oficinas en la región de París durante el tercer trimestre del ejercicio ha sido de 565.000 m², lo que supone un acumulado para este año 2015 de casi 1.500.000 m², lo que representa un descenso del 6% con respecto al mismo período del pasado año.

Durante el tercer trimestre del ejercicio se registraron 15 transacciones de más de 5.000 m² (3 más que en el mismo periodo del año anterior) y 3 transacciones de más de 20.000 m². El principal volumen de transacciones se centra en el segmento entre 5.000 m² y 10.000 m².

El *stock* de superficie desocupada en la región de París se ha situado en los 4 millones de m² a finales de septiembre del ejercicio 2015. La superficie de oficina disponible a finales el tercer trimestre ha seguido manteniéndose estable con una tasa de desocupación del 7,4% para la región de París y de un 4,8% en la zona CBD, mientras que se dan tasas inferiores al 3% en las zonas de París 5-6-7 y París 12-13.

Los precios de alquiler *prime* de la zona CBD han aumentado ligeramente respecto al trimestre anterior hasta los 725€/m²/año, alcanzando niveles del primer trimestre del ejercicio. La media de precios para inmuebles “Grade A” en CBD se ha situado en 665€/m²/año.

Mercado de oficinas en España³¹

Madrid

A pesar de que en los meses estivales la contratación suele ser la más débil del año, el mercado refleja una recuperación del sector ya que, por primera vez desde el año 2008, el volumen trimestral de contratación ha alcanzado más de 111.500 m², superando la barrera de los 100.000 m². La mayor parte de la contratación se ha producido en las zonas céntricas (el distrito de negocios CBD y el centro ciudad), mientras que la proporción de espacio contratado en el noreste disminuye y se mantiene en la periferia.

Por primera vez desde el año 2011, la tasa de disponibilidad³² ha disminuido por debajo del 11%, alcanzando la ratio del 10,6%, manteniendo la tendencia decreciente iniciada a mediados del año 2014. Donde más se ha notado es en la zona CBD donde la tasa de disponibilidad se ha situado en el 7,3% y en la zona noreste, mientras que en el centro ciudad se ha mantenido y ha subido en la periferia.

Por calidad de edificios, se ha mantenido la tendencia observada en trimestres anteriores, donde desciende la disponibilidad de edificios de mayor calidad (Grado A/B+) en la zona CBD y aumenta la oferta de edificios de menor calidad, especialmente en la zona de las periferia.

Las rentas máximas de la zona CBD han continuado en ascenso hasta alcanzar los 26,50€/m²/mes, al mismo tiempo que el precio *prime* aumenta, el máximo de la zona BD sube hasta alcanzar los 15,50€/m²/mes.

30 Información elaborada por la Sociedad a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

31 Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

32 Porcentaje de desocupación.

Barcelona

Los indicadores del mercado de oficinas de Barcelona muestran la fortaleza de un mercado en plena fase expansiva. Barcelona sigue centrando el interés de inversores y de empresas que quieren instalar sus sedes en la ciudad condal. Este tercer trimestre del 2015 ha sido el de mayor contratación de oficinas desde 2007. Se han alcanzado los 138.500 m², un 233% más que el mismo trimestre del año anterior. La contratación acumulada en 2015 ha sido de 315.000 m², un 12% más que la contratación de todo el 2014. Con estas cifras, se prevé que en 2015 esta cifra se acerque o sobrepase los 400.000 m², doblando la cifra alcanzada en 2013 y similar a las alcanzadas entre 2005-2007 en pleno crecimiento. Durante este trimestre se han producido 23 operaciones de más de 1.000 m² (cuando la media de los últimos años ha sido de 10), lo que muestra el crecimiento de la contratación de oficinas en Barcelona.

La tasa de disponibilidad media en Barcelona sigue disminuyendo situándose en el tercer trimestre en el 11,4%, cifras similares al 2009. Esta tendencia continuará previsiblemente por, principalmente, la falta de proyectos futuros de oficinas en la ciudad de Barcelona. En lo que queda de 2015 no se prevé la entrega de ningún proyecto al mercado de oficinas. En 2016, de los 73.000 m² potenciales, 50.000 m² son especulativos y de éstos más de la mitad pueden entregarse en 2017. En la zona de Paseo de Gracia/Diagonal la tasa de disponibilidad se ha situado en el 7,5% y en Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocio la tasa se encuentra alrededor del 10,6%.

Según los principales consultores, las rentas de oficinas en Barcelona han continuado su ascenso por cuarto trimestre consecutivo. En lo que llevamos de año, las rentas máximas en Paseo de Gracia/Diagonal, Centro Ciudad y Nuevas Áreas de Negocio han acumulado un ascenso medio del 9,7%. La falta de oferta de calidad y la fortaleza de la contratación sustentan el incremento de las rentas de oficinas en Barcelona. La renta máxima de Paseo de Gracia/Diagonal se sitúa, este tercer trimestre de 2015, en 19,50€/m²/mes para los mejores edificios.

6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.

La actividad del Grupo Colonial no se ha visto afectada por factores excepcionales distintos de las operaciones descritas en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro. No obstante, Colonial está influida por los factores descritos en la Sección de “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

Las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, ni de nuevos procesos de fabricación.

6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial

Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

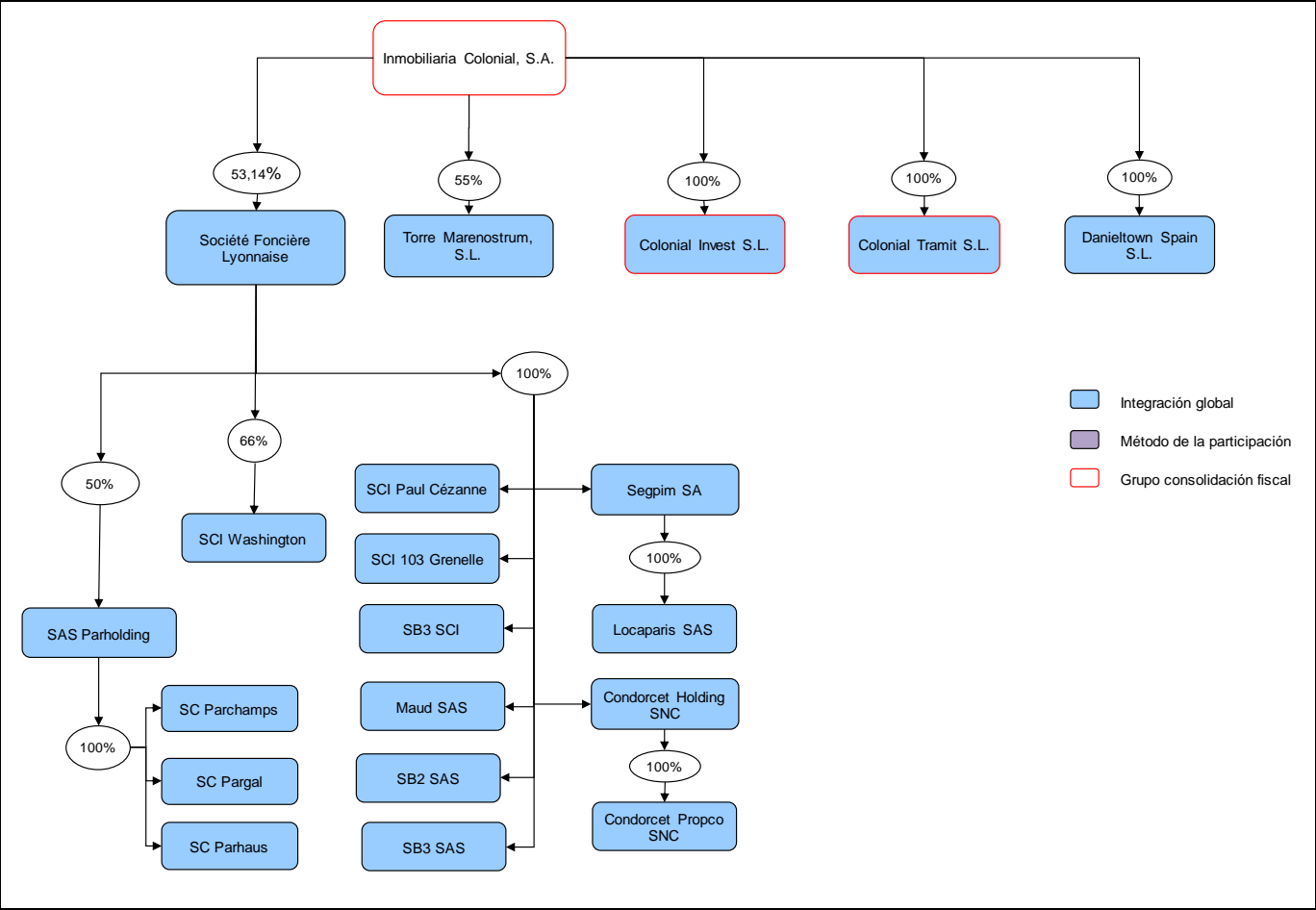
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial es la cabecera del Grupo Colonial. Las sociedades del Grupo Colonial son las que se recogen en el epígrafe 7.2 siguiente.

A continuación se incluye un organigrama de las principales sociedades del Grupo Colonial a la fecha del presente Documento de Registro.

ORGANIGRAMA GRUPO COLONIAL

% Participación directa



Fuente: Sociedad

7.2 Sociedades dependientes de Colonial

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo Colonial consolidadas por el método de integración global a la fecha del presente Documento de Registro.

Sociedad	País	% participación			Actividad	Auditor ⁽¹⁾
		Directa	Indirecta	Accionista		
Torre Marenstrum, S.L. ⁽²⁾	España	55	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Danieltown Spain, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Trámit, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Invest, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Francia	53,14 ⁽³⁾	--	--	Inmobiliaria Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC– Deloitte
Segpim, S.A.	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
Condorcet Holding, SNC	Francia	--	100	SFL Condorcet	Inmobiliaria	--
Condorcet Propco, SNC	Francia	--	100	Condorcet Holding	Inmobiliaria Comercialización inmuebles y prestación servicios	Deloitte
Locaparis, SAS	Francia	--	100	Segpim	Inmobiliaria	PwC
Maud, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB2, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB3, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Washington	Francia	--	66	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI 103 Grenelle	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
Parholding, SAS	Francia	--	50	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Parchamps	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Pargal	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Parhaus	Francia	--	100	Parholding	Inmobiliaria	PwC

(1) “--” significa que las cuentas anuales de dicha sociedad no están auditadas.

(2) Dicha sociedad tiene por objeto la explotación en régimen de arrendamiento del inmueble “Torre del Gas”. La participación del 45% restante en el capital social de esta sociedad es titularidad de Gas Natural SDG, S.A.

(3) La participación de Colonial en SFL se vio reducida en 2013 del 53,45% al 53,14% como consecuencia del acuerdo alcanzado con entidades acreedoras del Grupo Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

A 30 de septiembre de 2015, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos, y no se prevé que ninguna de dichas sociedades tenga fondos propios negativos a 31 de diciembre de 2015.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

A 30 de septiembre de 2015, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 317.469 m² en Barcelona, 273.532 m² en Madrid, 12.735 m² en el resto de España y 463.537 m² en Francia.

30/09/2015	Superficie total (m ²)		
	En Explotación	Proyectos	Total
Barcelona	285.149	32.320	317.469
Madrid	237.120	36.412	273.532
Resto España	12.735	0	12.735

30/09/2015	Superficie total (m ²)		
	En Explotación	Proyectos	Total
París.....	374.709	88.828	463.537
Total Colonial.....	909.713	157.560	1.067.273

A continuación se muestra el desglose de los edificios del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015:

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
Cartera de alquiler Barcelona	(m ²)						
Av. Diagonal, 409.....	4.531	0	0	0	0	0	4.531
Av. Diagonal, 530.....	11.781	0	0	0	0	4.708	16.489
Av. Diagonal, 609-615 (Dau)	21.381	0	0	0	0	18.839	40.220
Av. Diagonal, 682.....	8.622	0	0	0	0	1.795	10.417
Pedralbes Centre.....	0	5.558	0	0	0	1.312	6.870
Ausias Marc / Lepant.....	6.430	0	0	0	0	1.521	7.951
Berlin, 38-48/Numancia, 46.....	12.817	0	0	0	0	3.780	16.597
Glories – Diagonal.....	11.672	0	0	0	0	549	12.221
Illacuna	20.451	0	0	0	0	13.620	34.071
Tilos.....	5.143	0	0	0	0	3.081	8.224
Via Augusta, 21-23.....	4.838	0	0	0	0	0	4.838
Travessera de Gracia, 11.....	4.515	0	0	0	0	1.994	6.509
Amigó.....	3.580	0	0	0	0	1.766	5.346
Plaza Europa, 42-44.....	4.869	0	0	0	0	2.808	7.677
Torre Bcn.....	9.035	0	0	0	0	3.398	12.433
Torre del Gas	22.750	0	0	0	0	19.370	42.120
Sant Cugat Nord	27.904	0	0	0	0	20.627	48.531
Edificios Singulares.....	180.319	5.558	0	0	0	99.168	285.046
Resto Locales Barcelona.....	0	103	0	0	0	0	103
Cartera en Explotación.....	180.319	5.661	0	0	0	99.168	285.149
Parc Central	14.737	0	0	0	0	14.737	29.474
Otros	1.417	0	0	0	0	1.429	2.846
Proyectos y Rehabilitaciones.....	16.154	0	0	0	0	16.166	32.320
Total Barcelona.....	196.473	5.661	0	0	0	115.334	317.469

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Madrid	(m ²)						
P. Castellana, 52	7.523	0	0	0	0	2.615	10.138
Recoletos, 37	17.202	0	0	0	0	5.340	22.542
P. Castellana, 43	5.999	0	0	0	0	2.441	8.440
Miguel Ángel, 11	6.300	0	0	0	0	2.231	8.531
José Abascal, 56.....	12.337	0	0	0	0	6.437	18.774
Alcalá, 30-32	9.088	0	0	0	0	1.700	10.788
Alfonso XII, 62.....	13.135	0	0	0	0	2.287	15.422
Francisco Silvela, 42.....	5.725	0	0	0	0	3.654	9.379
Ortega y Gasset, 100.....	7.792	0	0	0	0	2.563	10.355
Capitán Haya	16.015	0	0	0	0	9.668	25.683
López de Hoyos, 35	7.140	0	0	0	0	4.105	11.245
Agustín de Foxá, 29.....	6.657	0	0	0	0	2.557	9.213
Centro Norte Hotel	0	0	0	0	8.458	11.089	19.547
Martínez Villergas, 49	24.135	0	0	0	0	14.746	38.881
Génova, 17.....	4.670	0	0	0	0	2.601	7.271
Ramírez de Arellano, 37	5.988	0	0	0	0	4.923	10.911
Edificios Singulares.....	149.705	0	0	0	8.458	78.956	237.120
Resto Locales Madrid.....	0	0	0	0	0	0	0
Cartera en explotación	149.705	0	0	0	8.458	78.956	237.120
Orense.....	0	5.010	0	0	0	1.387	6.397
Estébanez Calderón, 3-5	10.458	0	0	0	0	3.196	13.654
Príncipe de Vergara, 112.....	11.308	0	0	0	0	3.646	14.955
Otros	588	0	0	0	0	818	1.406
Proyectos y Rehabilitaciones.....	22.354	5.010	0	0	0	9.048	36.412
Total Madrid	172.059	5.010	0	0	8.458	88.004	273.532

(1) Incluye 8.458 m² alquilados del Complejo Centro Norte situado en la calle Mauricio Ravel 10, correspondiente a uso hotelero (categoría 3 estrellas).

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler resto España	(m ²)						
Hotel Marina de La Torre ⁽¹⁾	0	0	0	0	11.519	0	11.519
Locales resto España.....	0	866	0	0	0	350	1.216
Cartera en explotación	0	866	0	0	11.519	350	12.735
Proyectos y Rehabilitaciones.....	0	0	0	0	0	0	0
Total resto España	0	866	0	0	11.519	350	12.735

(1) Incluye 11.519 m² alquilados en la Urbanización Marina de la Torre, Mojácar (Almería), correspondiente a uso hotelero (categoría 5 estrellas).

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Francia	(m ²)						
Call-Lda.....	25.128	420	0	0	2.134	5.730	33.413
Edouard 7.....	26.645	15.998	4.509	0	4.237	1.646	53.035
Hanovre LB	3.325	0	0	0	0	1.246	4.571
Condorcet	20.376	0	1.562	0	1.301	2.457	25.696
C. Elysees 8288	0	4.067	0	0	0	3.789	7.856
C. Elysees 90	7.912	981	0	0	0	0	8.893

	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Francia	(m ²)						
C. Elysees 92	4.110	3.089	0	0	0	0	7.199
Cezanne Saint Honore	24.411	1.849	0	0	0	3.337	29.598
Prony-Wagram.....	7.100	0	0	0	449	3.119	10.668
Iena	7.505	0	0	0	0	4.711	12.217
108-112 Wagram	4.470	892	0	0	0	546	5.908
Washington Plaza	39.065	416	0	0	2.214	13.125	54.820
Hauss. 104-110.....	11.683	791	0	0	0	2.650	15.124
Percier.....	3.759	0	0	0	0	455	4.214
Neuilly	5.749	389	0	0	0	2.739	8.876
Quai le Gallo.....	32.614	0	0	0	0	14.567	47.181
Rives de Seine	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
103 Grenelle	13.564	258	0	0	1.052	1.872	16.745
Saint Denis.....	0	0	60	0	0	16	76
Edificios Singulares.....	257.686	29.150	6.132	0	13.147	68.595	374.709
Ilot Richelieu	33.187	0	0	0	0	1.609	34.796
Call-Lda.....	3.374	6.260	0	0	0	8.462	18.097
Issy Les Moulineaux.....	6.026	0	0	0	0	2.321	8.347
Percier.....	2.187	0	0	0	0	517	2.703
Otros	3.297	531	0	0	0	21.056	24.885
Proyectos y Rehabilitaciones.....	48.071	6.792	0	0	0	33.965	88.828
Total París	305.757	35.942	6.132	0	13.147	102.560	465.537

(1) Incluye la superficie sobre rasante destinada a usos "técnico-industrial".

Los inmuebles sujetos a gravámenes financieros específicos se detallan en el epígrafe 10.3.B) "Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros" del presente Documento de Registro.

8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

Las corporaciones locales, las comunidades autónomas, la administración estatal y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza el Grupo Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado. Concretamente la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables.

No se puede asegurar que la normativa medioambiental establecida por estos organismos o su interpretación por parte de los tribunales europeos, nacionales, regionales o locales no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a los resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite predecir y afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al mantenimiento de sus activos fijos.

Asimismo, el Grupo Colonial opera también en Francia, en el que será de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1 *Situación financiera*

Véanse epígrafes 10 y 20 del presente Documento de Registro.

9.2 *Resultados de Explotación*

9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que afectan de manera importante a los ingresos de Colonial.

Al margen de lo descrito en la Sección I (“*Factores de Riesgo*”), en el epígrafe 5.1.5 y en los epígrafes 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro, no ha habido ningún acontecimiento inusual o infrecuente significativo que haya afectado de manera importante a los ingresos del Grupo Colonial.

9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Colonial

Véase epígrafe 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

9.2.3 Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.

Al margen de lo incluido en la Sección I (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro, no ha habido ningún otro factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado de manera importante a las operaciones del Grupo Colonial.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

Durante el ejercicio 2014 y hasta el tercer trimestre del ejercicio 2015 se han producido acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que han afectado sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial.

(i) Desconsolidación de Asentia Project

Durante los ejercicios 2013 y 2012 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia³³ se clasificaron en las partidas “Activos mantenidos para la venta” y “Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado. Asimismo, se presentaron todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea del estado de resultado integral consolidado denominada “Resultado de actividades discontinuadas”. En febrero de 2014, tras diversas operaciones societarias, la Sociedad perdió el control sobre Asentia Project, lo que supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial, pasando a ser registrada como un activo financiero corriente disponible para la venta, valorando dicha participación en 0 euros. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

(ii) Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado con Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras 10 entidades acreedoras por importe de 1.040 millones de euros con vencimiento en diciembre de 2018. Los fondos obtenidos del nuevo préstamo sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix, por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluidos intereses).

(iii) Bonos no convertibles de Colonial

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250 millones de euros. Tras la suscripción y desembolso de la referida emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el préstamo sindicado por un importe de 1.040 millones de euros referido anteriormente, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Por tanto, la situación actual del Grupo Colonial únicamente se ve reflejada en la información financiera correspondiente al ejercicio 2014 y en la información financiera intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2015 incluida en el presente Documento de Registro.

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project, el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad o la emisión de bonos no convertibles de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

33 El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como actividad discontinuada en el ejercicio 2010.

A continuación se facilita información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo del Grupo Colonial.

	<u>30/09/2015⁽⁷⁾</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Auditado</u>		
NEGOCIO CONTINUADO (según NIIF)	(miles €)			
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	498.865	1.401.304	546.637	2.499.386
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	2.140.396	1.195.564	995.587	993.574
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	75.986	78.647	81.258	88.109
Otros pasivos no corrientes ⁽⁴⁾	267.625	242.252	209.186	262.048
Pasivo no corriente.....	2.982.872	2.917.767	1.832.668	3.843.117
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	104.954	67.773	2.056.515	188.871
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	330.137	8.775	13.619	13.619
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	5.291	5.695	3.006	19.177
Otros pasivos corrientes ⁽⁴⁾	120.592	126.516	1.685.194	1.796.711
Pasivo corriente.....	560.974	208.759	3.758.334	2.018.378
Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros.....	3.155.629	2.757.758	3.696.622	3.802.736
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽⁵⁾.....	3.059.891	2.671.265	3.596.805	3.692.133
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽⁶⁾.....	2.841.021	2.545.309	3.543.248	3.623.116

(1) La partida "Deudas con entidades de crédito" incluye los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización de deudas y la periodificación de intereses de dichas deudas.

(2) La partida "Emisión de obligaciones y valores similares" incluye los importes nominales, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización y periodificación de intereses de las emisiones de SFL y de la Sociedad.

(3) Las partidas "Otros pasivos financieros", corrientes y no corrientes, incluyen los saldos acreedores correspondientes al registro de los instrumentos financieros derivados y otros pasivos financieros distintos a los incluidos en la partida "Deudas con entidades de crédito".

(4) Los otros pasivos no corrientes, distintos de los del "Negocio discontinuado" para 2014, 2013 y 2012, incluyen pasivos por impuestos diferidos, provisiones y otras deudas. Los otros pasivos corrientes, adicionalmente a los conceptos descritos, incluyen los pasivos asociados a activos mantenidos para la venta.

(5) Endeudamiento financiero bruto (EFB) se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad incluidos en la partida del estado de situación financiera consolidado "Emisión de obligaciones y valores similares". Los importes de dichas partidas ascendían a 30 de septiembre de 2015 a 609.891 y a 2.450.000 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2014 ascendían a 1.471.265 y a 1.200.000 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2013, dichos importes ascendían a 2.596.805 y a 1.000.000 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2012 ascendían a 2.692.133 y a 1.000.000 miles de euros, respectivamente. No se consideran ni los intereses ni los gastos de formalización. Dichos importes a 30 de septiembre de 2015 ascendían a 34.684 miles de euros (intereses) y a -20.223 miles de euros (gastos de formalización) mientras que a 31 de diciembre de 2014, ascendían a 15.055 y -12.904 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2013, dichos importes ascendían a 38.019 y -22.466 miles de euros, respectivamente y a 31 de diciembre de 2012, a 35.588 y a -32.271 miles de euros respectivamente.

(6) Endeudamiento financiero neto (EFN) se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. Dichos importes ascendían a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 a 218.870, 125.956, 53.557 y 69.017 miles de euros, respectivamente.

(7) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL⁽¹⁾	<u>30/09/2015⁽²⁾</u>	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
<i>(Desglose por sociedades)</i>	(miles €)			
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.250.207	1.040.985	1.975.088	1.981.186
Subgrupo SFL.....	1.769.479	1.588.599	1.485.641	1.571.929
Torre Marenstrum, S.L.	40.205	41.681	44.456	47.054
Abix Service, S.L.....	--	--	91.620	91.964
Total endeudamiento financiero bruto del negocio continuado	3.059.891	2.671.265	3.596.805	3.692.133
Total endeudamiento financiero bruto del negocio discontinuado.....	--	--	1.414.106	1.487.027
Endeudamiento financiero bruto global.....	3.059.891	2.671.265	5.010.911	5.179.160

(1) Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Tramit, S.L. y Danielstown Spain, S.L. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL ⁽¹⁾ (Desglose por sociedades)	30/09/2015 ⁽²⁾	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
Inmobiliaria Colonial, S.A.	1.054.973	935.659	1.954.963	1.940.829
Subgrupo SFL.....	1.750.371	1.571.510	1.456.632	1.547.016
Torre Marenstrum, S.L.	35.677	38.140	40.813	43.339
Abix Service, S.L.....	--	--	90.840	91.932
Total endeudamiento financiero neto del negocio continuado.....	2.841.021	2.545.309	3.543.248	3.623.116
Total endeudamiento financiero neto del negocio discontinuado.....	--	--	1.385.638	1.442.955
Endeudamiento financiero neto global.....	2.841.021	2.545.309	4.928.886	5.066.071

(1) Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Trámit, S.L. y Danielstown Spain, S.L. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012:

CAPITAL Y RESERVAS	30/09/2015 ⁽¹⁾	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
Capital social	797.214	797.214	225.919	225.918
Prima de emisión	560.606	560.606	109	102
Reservas.....	88.511	-401.216	52.779	1.132.413
Resultado del ejercicio.....	213.486	491.994	-546.928	-1.129.005
Ajustes en patrimonio por valoración	-2.871	-6.368	-18.358	-1.008
Otros instrumentos de patrimonio neto	-25.470	1.904	2.488	3.955
Valores propios.....	2.150	-21.291	-59.945	-60.047
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	1.633.626	1.422.843	-343.936	172.328
Intereses minoritarios.....	1.476.725	1.376.108	1.272.765	1.219.637
Patrimonio neto.....	3.110.351	2.798.951	928.829	1.391.965

(1) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

A 30 de septiembre de 2015, el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica presentada (2014, 2013 y 2012) y hasta la fecha del presente Documento de Registro, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Las principales ratios son las siguientes:

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS	30/09/2015 ⁽⁴⁾	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
EBITDA ⁽¹⁾ del negocio continuado	126.694	134.291	149.364	170.799
Ratio de apalancamiento (Total patrimonio neto y pasivo/Patrimonio neto).....	x2,14	x2,12	x7,02	x5,21
EFB ⁽²⁾ negocio continuado/Total patrimonio neto y pasivo	45,98%	45,08%	55,17%	50,90%
EFB ⁽²⁾ global/Total Patrimonio neto y pasivo	45,98%	45,08%	76,86%	71,40%
EFN ⁽³⁾ /EBITDA ⁽¹⁾	n.c. ⁽⁵⁾	x18,95	x23,72	x21,21
EFB ⁽²⁾ negocio continuado /Patrimonio neto.....	x0,98	x0,95	x3,87	x2,65
EFB ⁽²⁾ global/Patrimonio neto.....	x0,98	x0,95	x5,39	x3,72

	30/09/2015 ⁽⁴⁾	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS	(miles €)			
EFN ⁽³⁾ negocio continuado /EFN+Patrimonio neto.....	47,74%	47,63%	79,23%	72,24%
EFN ⁽³⁾ global/EFN+Patrimonio neto.....	47,74%	47,63%	84,14%	78,45%

(1) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones (véase “Estado de resultado integral consolidado” del epígrafe 20.1.B) del presente Documento de Registro) del negocio continuado.

(2) Endeudamiento financiero bruto (EFB): suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado “Deudas con entidades de crédito” y “Emisión de obligaciones y valores negociables” incrementadas por el importe de los bonos emitidos por SFL incluidos en la partida del estado de situación financiera consolidado “Emisión de obligaciones y valores similares”, tal como se definen en el presente epígrafe del Documento de Registro.

(3) Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos, tal como se define en el presente epígrafe del Documento de Registro.

(4) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

(5) n.c.: no comparable, al tratarse de ratios calculadas sobre magnitudes anuales con las calculadas sobre magnitudes trimestrales.

A 30 de junio de 2015³⁴, el LtV de Colonial, entendido como la deuda financiera neta dividida por el valor de los activos de dicha actividad, según valoraciones de terceros independientes, se situó en el 42,4%³⁵, mientras que a 31 de diciembre de 2014 dicha ratio era del 42,8%³⁶. A 30 de septiembre de 2015, la ratio de endeudamiento LtV del Grupo Colonial ascendió a 43,2%³⁷.

10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Las fuentes y flujos de tesorería del Grupo Colonial se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla (véase apartado D. del epígrafe 20.1 “Estado de Flujos de Efectivo” del presente Documento de Registro).

	30/09/2015 ⁽¹⁾	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
FLUJOS DE EFECTIVO	(miles €)			
Resultado de explotación.....	126.577	114.906	130.192	143.380
Resultado de explotación ajustado.....	128.580	126.293	157.139	177.881
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	104.326	114.916	139.982	188.270
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	-262.474	-72.829	250.903	-119.905
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	251.062	30.312	-353.817	-74.205
Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....	92.914	72.399	37.068	-5.840
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....	125.956	53.557	69.017	65.926
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas.....	92.914	72.399	37.068	-5.840
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas.....	--	--	-52.528	--
Variaciones de perímetro de las actividades continuadas ⁽²⁾	--	--	--	8.931
Efectivo y equivalentes al final del período.....	218.870	125.956	53.557	69.017

(1) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

(2) Dichas variaciones se han producido como consecuencia de consolidar por el método de integración global diversas sociedades filiales de SFL.

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación corresponden a la actividad de patrimonio en renta desarrollada por el Grupo Colonial, así como a los costes de la unidad corporativa (estructura):

- Los cobros proceden de los contratos de alquiler de inversiones inmobiliarias en explotación que mayoritariamente tienen carácter mensual o trimestral y se cobran mediante recibos domiciliados y transferencias, por anticipado.
- Los pagos corresponden a los gastos de explotación asociados a dichos inmuebles (gastos de mantenimiento de los inmuebles, impuestos locales y gastos de conservación) que se producen de acuerdo

34 Última valoración disponible.

35 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

36 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” dividido entre el GAV consolidado (incluyendo los *transfer costs*).

37 Calculado como deuda neta consolidada, excluyendo “caja comprometida” a 30 de septiembre de 2015 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2015 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2015 valoradas a precio de adquisición).

a la planificación diseñada para mantener los edificios y locales en las mejores condiciones para su comercialización, así como a los costes de estructura tales como gastos de personal, asesoramientos externos, suministros, tributos, etc.

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a los pagos y cobros derivados de las compras y ventas de inversiones inmobiliarias, así como de las inversiones realizadas en los inmuebles en cartera u otros activos no corrientes según los planes de inversión y desinversión del Grupo Colonial, así como de otros compromisos adquiridos con terceros.

Las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2014, 2013 y 2012 se muestran en la siguiente tabla.

	30/09/2015 ⁽¹⁾	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)			
FONDO DE MANIOBRA				
Deudores comerciales y activos por impuestos.....	93.660	72.521	68.471	67.424
<i>Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta.....</i>	<i>15.990</i>	<i>16.539</i>	<i>54.237</i>	<i>386.864</i>
<i>Inversiones por método de la participación mantenidas para la venta.....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta.....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>788.511</i>	<i>1.236.942</i>
Activos mantenidos para la venta	15.990	16.539	842.748	1.623.806
Activo circulante	109.650	89.060	911.219	1.691.230
Acreeedores a corto no financieros.....	-120.592	-126.516	-147.336	-140.920
<i>Grupo de pasivos Asentia relacionados con activos mantenidos para la venta.....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>-1.537.858</i>	<i>-1.655.791</i>
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta	--	--	-1.537.858	-1.655.791
Pasivo circulante	-120.592	-126.516	-1.685.194	-1.796.711
Fondo de maniobra.....	-10.942	-37.456	-773.975	-105.481
Fondo de maniobra ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta.....	-10.942	-37.456	-24.628⁽²⁾	313.368
Activos financieros corrientes.....	22	63	951	13.168
Efectivo y medios equivalentes.....	218.870	125.956	53.557	69.017
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones.....	-435.091	-76.548	-2.070.134	-202.490
Otros pasivos financieros.....	-5.291	-5.695	-3.006	-19.177
Capital circulante financiero.....	-221.490	43.776	-2.018.632	-139.482
Fondo de maniobra neto.....	-232.432	6.320	-2.792.607	-244.963
Fondo de maniobra neto ajustado de Grupo de activos y pasivos Asentia Project mantenidos para la venta.....	-232.432	6.320	-2.043.260⁽²⁾	173.886

(1) La información financiera correspondiente a los 9 primeros meses del ejercicio de 2015 no ha sido objeto de auditoría.

(2) El sindicato de bancos cuya deuda pasó a ser asumida por Asentia Project (considerada *actividad discontinuada*) tenía un recurso limitado frente a Colonial por el principal e intereses de dicha deuda. Dichos importes se calcularon partiendo del fondo de maniobra y eliminando el efecto en él del importe neto del "Grupo de activos Asentia Project mantenidos para la venta" y del "Grupo de pasivos Asentia Project relacionados con activos mantenidos para la venta".

A 30 de septiembre de 2015, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, principalmente por la clasificación a corto plazo de la emisión de bonos no convertibles por importe de 300.000 miles de euros de la sociedad dependiente SFL cuyo vencimiento se sitúa en mayo de 2016. A dicha fecha, la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 490.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y la recapitalización de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el fondo de maniobra del Grupo Colonial neto pasó a ser positivo en 6.320 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, principalmente por la reducción del valor registrada por el grupo de activos y pasivos mantenidos para la venta de Asentia Project así como por la clasificación a corto plazo del antiguo préstamo sindicado de Colonial, por importe de 1.759.323 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, principalmente por la reducción del valor registrada por el grupo de activos y pasivos mantenidos para la venta de Asentia Project. Sin embargo, teniendo en cuenta la limitación del recurso de las entidades acreedoras de los pasivos de Asentia Project (véase epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro), el fondo de maniobra neto ajustado del impacto de dichos activos y pasivos netos se situó en 173.886 miles de euros positivos.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

El Grupo Colonial no realiza por sí misma las obras de construcción, rehabilitación o mantenimiento de los inmuebles en renta. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra que, salvo excepciones, se comprometen a precios cerrados y plazos fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas de acuerdo con los términos fijados por la Ley. Para garantizar el buen fin de la construcción, el Grupo Colonial aplica una retención del 5% sobre el coste de la certificación, o bien solicita a la empresa constructora la constitución de un aval por un importe de entre el 5% y el 8% del coste total de la obra, o una combinación de ambas, todo ello según el tipo de obra de que se trate.

Periodo medio de cobro/pago

Los ingresos que genera el negocio de Grupo Colonial provienen exclusivamente de alquileres y ventas de inmuebles. Los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se reciben, como política general, por mes anticipado durante los primeros 5 días de cada mes. Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles, se formalizan como política general con pago de la totalidad del precio acordado en el momento de formalizar la venta.

Por otro lado, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2014 fue de 54 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la *Ley 15/2010 de 5 de julio, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*. El cálculo del periodo medio de pago se ha realizado conforme a lo establecido en dicha ley. En este sentido, a 31 de diciembre de 2014, el 68% de las facturas fueron satisfechas dentro del periodo medio de pago a proveedores. El periodo medio de pago para el 32% de facturas restantes se situó en los 84 días. El Grupo Colonial ha implementado una nueva política de pagos con el objetivo de cumplir con lo estipulado en la Ley de morosidad 15/2010, de 5 de julio, en relación con los periodos de pago.

10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación

A 30 de septiembre de 2015, tras la emisión de bonos no convertibles de Colonial y cancelación del Préstamo Sindicado referidos en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 2.841.021 miles de euros. Los fondos obtenidos de la emisión de bonos no convertibles de Colonial realizada en junio de 2015 por un importe de 1.250 millones de euros fueron destinados principalmente a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040 millones de euros referido más adelante, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

En este sentido, tras el desembolso del importe de la referida emisión, la Sociedad ha procedido a cancelar íntegramente el Préstamo Sindicado suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros, consiguiendo un ahorro en sus costes de financiación (el Préstamo Sindicado devengaba un tipo de interés fijado en euríbor 3 meses más 400 puntos básicos, frente al 1,863% anual y 2,728% anual que devengan las Obligaciones emitidas a 4 y 8 años, respectivamente), así como diversificar y alargar el vencimiento de su deuda (el Préstamo Sindicado vencía en 2018 y se ha sustituido por Obligaciones con vencimiento en 2019 y 2023). Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado ha supuesto la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo. En este contexto, las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, al 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada (véase epígrafe 10.3 D) posterior).

A 31 de diciembre de 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y el proceso de reestructuración financiera y recapitalización de la Sociedad descrito en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 2.545.309 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado suscrito el 4 de abril de 2014 por un importe de 1.040.000 miles de euros y del aumento de capital realizado en mayo de 2014 por importe de 1.263.338 miles de euros fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.814.649 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

A 31 de diciembre de 2013, el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial ascendía a 4.928.886 miles de euros de los cuales 1.385.638 miles de euros correspondían a la *actividad discontinuada* del Grupo Asentia y 3.543.248 miles de euros al endeudamiento financiero neto de las actividades continuadas.

A continuación se desglosa el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014:

	30/09/2015			31/12/2014			Var.
	No auditado			Auditado			
	(miles €)						
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO	España	Francia	Total	España	Francia	Total	
Préstamos sindicados ⁽¹⁾	--	75.000	75.000	1.040.000	--	1.040.000	-965.000
Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros...	40.000	236.000	276.000	43.000	232.000	275.000	1.000
Otras deudas	--	259.000	259.000	--	156.000	156.000	103.000
Deudas con entidades de crédito y acreedoras	40.000	570.000	610.000	1.083.000	388.000	1.471.000	-861.000
Bonos no convertibles.....	1.250.000	1.200.000	2.450.000	--	1.200.000	1.200.000	1.250.000
Endeudamiento financiero bruto.....	1.290.000	1.770.000	3.060.000	1.083.000	1.588.000	2.671.000	389.000
Efectivo y medios equivalentes.....	-200.000	-19.000	-219.000	-109.000	-17.000	-126.000	-93.000
Endeudamiento financiero neto	1.090.000	1.751.000	2.841.000	974.000	1.571.000	2.545.000	296.000

(1) Tras el desembolso del importe de la emisión de obligaciones por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros, la Sociedad ha procedido a cancelar íntegramente el Préstamo Sindicado suscrito en mayo de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros.

A) Préstamos sindicados del Grupo Colonial

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial por sociedad a 30 de septiembre de 2015 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO COLONIAL	Vencimiento (mes/año)	30/09/2015	
		Límite	Nominal dispuesto
		(miles €)	
Financiación sindicada de SFL:			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas	07/2020	400.000	75.000
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis	10/2019	150.000	--
Total financiación sindicada de SFL		550.000	75.000
Total.....		550.000	75.000

i. Pólizas de crédito *revolving* sindicadas de SFL

La sociedad dependiente SFL tiene contratadas las siguientes pólizas de crédito *revolving* sindicadas:

- Una póliza de crédito *revolving* sindicada BNP Paribas de nominal 400.000 miles de euros, cuyo banco agente es "BNP PARIBAS" y cuyo sindicato está formado por otras 7 entidades, con vencimiento en julio de 2020 y un margen aplicable comprendido entre 120 y 150 puntos básicos, sujeto al nivel del LtV. A 30 de septiembre de 2015 estaba dispuesto en 75.000 miles de euros.

- b) Una póliza de crédito *revolving* sindicada Natixis de nominal 150.000 miles de euros, cuyo banco agente es “Natixis” y cuyo sindicato está formado por otra entidad más, Credit Foncier de France, perteneciendo ambas entidades al Grupo BPCE, con vencimiento en octubre de 2019 y un margen aplicable comprendido entre 140 y 170 puntos básicos, sujeto al nivel del LtV. A 30 de septiembre de 2015 se encontraba íntegramente disponible.

ii. *Cumplimiento de ratios financieras*

Las financiaciones sindicadas del Grupo Colonial deben cumplir con las siguientes ratios financieras, con periodicidad semestral para la sociedad dependiente SFL:

RATIOS FINANCIERAS

SFL

	Ratio LtV $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 mil millones de euros
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<25\%$
	Ratio LtV $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 mil millones de euros
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<25\%$

A 30 de septiembre de 2015, SFL cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

Adicionalmente, con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad ha formalizado un contrato de crédito sindicado por importe de 350 millones de euros y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020, cuyo banco agente es Natixis y cuyo sindicato está formado por otras 6 entidades a un tipo variable euríbor más un margen adicional de 1,60% anual. Dicho contrato tiene como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios del Grupo (excluyendo SFL). A la fecha del presente Documento de Registro no se ha dispuesto saldo alguno de dicho crédito.

El referido crédito sindicado está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras:

RATIOS FINANCIERAS

	Ratio LtV $\leq 55\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas por hipotecas inmobiliarias/Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$
	Deudas garantizadas por prendas u otras garantías reales sobre activos no inmobiliarios/Valor activos y derechos no inmobiliarios $<15\%$
Contrato crédito sindicado	Valor mínimo activos consolidados de Colonial ≥ 4.550 millones €

B) Deuda hipotecaria y arrendamientos financieros

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, el Grupo Colonial mantenía contratados con diversas entidades financieras de reconocido prestigio internacional varios préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, según el siguiente detalle:

	30/09/2015				31/12/2014			
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés
(miles €)								
INVERSIÓN INMOBILIARIA_PATRIMONIO								
Préstamo hipotecarios sociedad Torre Marenostrum,S.L.	40.205	89.210	12/01/2024	Euribor + 0,80% anual	41.681	88.910	12/01/2024	Euribor + 0,80% anual
Préstamos hipotecarios filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus)	208.000	710.000	16/07/2022	Tipo fijo 1,571%	202.199	663.800	25/09/2017	Euribor + 1,85% anual
INVERSIÓN INMOBILIARIA-PATRIMONIO								
(bienes en régimen de arrendamiento financiero de SFL)	27.968	109.510	14/06/2016	Euribor + 2,00% anual	30.061	88.000	14/06/2016	Euribor + 2,00% anual
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA								
(Préstamo hipotecario de la Sociedad)	207	6.944	04/05/2017	Euribor + 0,85% anual	986	6.994	30/09/2015 y 04/05/2017	Euribor + 0,85% anual
Total	276.380	915.664	--	--	274.927	847.704	--	--

Del total de la deuda hipotecaria a 30 de septiembre de 2015, 235.968 miles de euros correspondían a SFL con un valor de mercado de 819.510 miles de euros. El resto correspondía principalmente a la filial Torre Marenostrum.

Del total de la deuda hipotecaria, a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 quedaba 1 inmueble de SFL en régimen de arrendamiento financiero, con una deuda hipotecaria asociada de 27.968 y 30.061 miles de euros, respectivamente, y cuyo valor de mercado ascendía a 109.510 y 88.000 miles de euros, respectivamente.

Cumplimiento de ratios financieras

A 30 de septiembre de 2015, del total de la deuda hipotecaria, estaban sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras los préstamos concedidos a las filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus) por importe total de 208.000 miles de euros (232.259 miles de euros a 31 de diciembre de 2014), así como el préstamo por importe total de 40.205 miles de euros (41.681 miles de euros a 31 de diciembre de 2014) que mantenía la filial Torre Marenostrum, S.L.

FILIALES SFL: PARGAL, PARCHAMPS, PARHAUS

Préstamos Hipotecarios.....	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,5 individual y 1,7 consolidado de las filiales. Cumplimiento trimestral. Ratio LTV \leq 55% individual y 50% consolidado de las filiales. Cumplimiento anual cada 30 de junio.
-----------------------------	---

Dichas ratios son de cumplimiento obligatorio a partir de la refinanciación de dichos préstamos hipotecarios en julio de 2015. A la fecha de la firma de la refinanciación se cumplían las citadas ratios.

TORRE MARENOSTRUM

	Ratio cobertura servicio de la deuda $\geq 1,05$
Préstamo Hipotecario.....	Deuda financiera neta/ Fondos propios ≤ 3

El contrato de financiación anterior establece la necesidad de cumplir dichas ratios con carácter anual. A 31 de diciembre de 2014 se cumplían dichas ratios.

C) Otras deudas

El detalle de otras deudas, sin garantía, que corresponde en su totalidad a la sociedad SFL a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente

	30/09/2015			31/12/2014		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)					
Overdraft (Pólizas al descubierto) ⁽¹⁾	95.000	73.511	--	85.000	56.340	--
Préstamo Sabadell.....	50.000	50.000	18/06/2020	--	--	--
Préstamo Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	150.000	135.000	23/04/2019	150.000	100.000	23/04/2019
Total.....	295.000	258.511		235.000	156.340	

(1) Pólizas que, atendiendo a su configuración, no tienen una fecha de vencimiento final fijada. Dichas pólizas se renuevan diaria o mensualmente y pueden ser vencidas en cualquier momento por cada una de las partes contractuales.

Cumplimiento de ratios financieras

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, del total de deudas recogidas en la tabla anterior, únicamente el préstamo por importe total de 135.000 y 100.000 miles de euros, respectivamente, que mantenía la sociedad SFL estaba sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras.

SFL

	Ratio LtV $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
Crédito de 150 millones de euros (de los cuales 100 millones de euros son revolving) Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 mil millones de euros
	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<25\%$

El contrato de financiación anterior establece la necesidad de cumplir dichas ratios con carácter semestral. A 30 de junio de 2015 se cumplía la citada ratio.

D) Bonos no convertibles**i. Bonos no convertibles de Colonial**

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250 millones de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las siguientes características principales:

- **Obligaciones a 4 años**

El importe nominal total de las Obligaciones a 4 años, con vencimiento el 5 de junio de 2019, es de 750 millones de euros, representado por 7.500 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

- **Obligaciones a 8 Años**

El importe nominal total de las Obligaciones a 8 años, con vencimiento el 5 de junio de 2023, es de 500 millones de euros, representado por 5.000 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas Obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

Tras la suscripción y desembolso de la emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040.000.000 euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado ha supuesto la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo.

Las Obligaciones actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y 1 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 30 de junio de 2015 se cumplía la citada ratio.

ii. Bonos no convertibles de SFL

El 17 de mayo de 2011, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 4,625% pagadero anualmente, y presentaban una duración inicial de 5 años siendo su vencimiento final el día 25 de mayo de 2016.

Adicionalmente, en noviembre de 2012, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 3,50% pagadero anualmente, y presentaban una duración inicial de 5 años siendo su vencimiento final el día 28 de noviembre de 2017.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext Paris.

El 20 de noviembre de 2014, la sociedad dependiente SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Adicionalmente, en esa misma fecha, SFL realizó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimiento en 2016 y 2017, por un importe de 300.000 miles de euros. El proceso de recompra culminó el 27 de noviembre de 2014 con la recompra de 200.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2016 y 100.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2017, según el objetivo inicial. Con todo ello, a la fecha del presente Documento de Registro, el nominal de las obligaciones emitidas por SFL alcanza los 1.200.000 miles de euros.

Adicionalmente, en noviembre de 2015, SFL ha realizado una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente, y presenta una duración inicial de 7 años siendo su vencimiento final el día 16 de noviembre de 2022. Parte de los fondos obtenidos en esta emisión se han destinado a la recompra de bonos por un nominal de 243.500 miles de euros, de los cuales 144.200 miles de euros corresponden al bono emitido en mayo 2011 y 99.300 miles de euros al bono emitido en noviembre 2012.

E) Efectivo y otros medios equivalentes

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importes de 218.870 y 125.956 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 15.184 y 14.565 miles de euros, respectivamente. Del importe total de los saldos pignorados a 30 de septiembre de 2015, 11.243 miles de euros corresponden a fondos destinados a sufragar los costes de urbanización pendientes de ejecutar de la UE-1 de Entrenúcleos que deberán ser satisfechos por la Sociedad en virtud de los acuerdos adquiridos con BBVA en la refinanciación DUE firmada el 20 de junio de 2013, 2.500 miles de euros a un depósito en prenda para hacer frente al pago de las amortizaciones de capital e intereses del préstamo hipotecario de la sociedad dependiente Torre Marenostrum, 1.185 miles de euros a un contrato de autocartera para el cumplimiento del plan de incentivos a largo plazo que la Sociedad tiene suscrito con ciertos directivos

(véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro) y 256 miles de euros a un contrato de liquidez que la Sociedad mantiene sobre sus propias acciones (véase epígrafe 21.1.3 del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, existe una obligación de pago por parte de la Sociedad por un importe máximo de 21.799 miles de euros correspondiente a la ejecución del aval por la compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela número 42 de Madrid (véase epígrafe 20.8).

F) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene otras garantías entregadas a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014 por importe de 10.260 y 11.310 miles de euros, respectivamente. A 30 de septiembre de 2015, dichas garantías corresponden principalmente a garantías financieras entregadas al Grupo Asentia:

- i. 5.097 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos asumidos por la sociedad Asentia Project. La Sociedad y Asentia Project mantienen un acuerdo firmado en virtud del cual en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación de la resolución.
- ii. 5.000 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., sociedad filial de Asentia Project. Al respecto dicha sociedad mantiene una cuenta corriente pignorada en garantía de los avales emitidos por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2014, el saldo de dicha cuenta ascendía a 3.232 miles de euros.

Por otro lado, la sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene concedidas prendas sobre títulos de sociedades participadas que ascienden a 12.120 miles de euros.

Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, por importes de 3.059.891 miles de euros y 2.671.265 miles de euros, respectivamente, tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO⁽¹⁾	30/09/2015	31/12/2014
	(miles €)	
Menos de 1 año.....	406.694	65.206
Entre 1 y 2 años ⁽²⁾	5.410	333.611
Entre 2 y 3 años.....	405.091	599.977
Entre 3 y 4 años.....	890.386	1.043.188
Entre 4 y 5 años.....	130.799	103.483
Más de 5 años.....	1.221.511	525.800
Total.....	3.059.891	2.671.265

(1) Las variaciones que se producen en los vencimientos a 30 de septiembre de 2015 con respecto a los vencimientos a 31 de diciembre de 2014 se deben fundamentalmente a la emisión de Bonos no convertibles de la Sociedad y a un incremento de los saldos dispuestos de las pólizas de la Sociedad dependiente SFL para hacer frente a pagos por inversiones y otras necesidades de tesorería.

(2) Incluye el vencimiento de la primera emisión de bonos no convertibles de SFL por importe de 300.000 miles de euros. A la fecha del presente Documento de Registro, SFL dispone de líneas de financiación no dispuestas por importe de 490.000 miles de euros).

Asumiendo que la deuda del Grupo Colonial se va renovando a su vencimiento, por el mismo importe pendiente a 30 de septiembre, sin que se produzcan amortizaciones ni ampliaciones, y considerando que el coste medio anual del Grupo Colonial se mantiene en los niveles de 30 de septiembre, el gasto financiero estimado anual del grupo, excluyendo el coste derivado de las coberturas contratadas, ascendería a 86.536 miles de euros.

El tipo de interés medio hasta el 30 de septiembre de 2015 fue del 3,09%, (3,37% incluyendo el impacto de la periodificación de los gastos asociados a la financiación y comisiones de disponibilidad) con un *spread* medio de financiación de 221 puntos básicos.

A 31 de diciembre de 2014, el tipo de interés medio del Grupo Colonial, entendido como la adición del *spread* de financiación y las coberturas de tipo de interés, fue del 3,76%, si bien, al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se situó en el 3,98%. No se ha tenido en cuenta para el cálculo del tipo de interés de financiación la penalización de 686 puntos básicos sobre el anterior préstamo sindicado de la Sociedad. En caso de haberse considerado, el tipo de interés de financiación se situaría en el 5,47%.

Instrumentos financieros derivados

A 30 de septiembre de 2015, el 87% de los contratos de préstamo que el Grupo Colonial tenía suscritos con entidades financieras tenían pactados tipos de interés fijos y por lo tanto, tenía indexado el 13% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado.

El Grupo Colonial utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “*Patrimonio neto*” del Grupo Colonial. En este sentido, el 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de 3 CAP’s por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (*strike*) y vencimiento el 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del Préstamo Sindicado, que fue cancelado el pasado 5 de junio de 2015. Los CAP’s asociados a dicho Préstamo Sindicado se encuentran valorados a 0€ en el activo del balance del Grupo Colonial y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja derivados de dichos instrumentos.

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, adicionalmente a los CAP’s antes comentados, el Grupo Colonial, tenía contratados derivados de tipos de interés por importe de 88.634 y 303.652 miles de euros, respectivamente, resultando una ratio de cobertura (nominal de cobertura entre deuda bruta a tipo variable) del 22% y 74%, respectivamente, y un porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo del 90% y 85%, respectivamente, sobre el total de la deuda.

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 30 de septiembre de 2015:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable-Activo/(Pasivo)
Swap (<i>step-up</i> amortizado) ⁽¹⁾	Colonial	BBVA	4,40%	2018	62.501	3.370
Vanilla swap	TorreMarenostrom	Caixabank	2,80%	2024	26.133	3.239
Total a 30 de septiembre de 2015					88.634	6.609

(1) Durante el ejercicio 2013 y como resultado del acuerdo de reestructuración de la deuda de Entrenúcleos (actualmente sociedad dependiente 100% de Asentia Project), Colonial se subrogó en la posición del Swap que Entrenúcleos tenía contratado con el BBVA.

A 30 de septiembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, la valoración de los instrumentos financieros derivados ascendía a 6.609 y a 13.793 miles de euros de mayor pasivo financiero.

El valor razonable de los instrumentos derivados fue calculado en base a la actualización de los *cash-flow* futuros estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a la fecha. Todas las valoraciones fueron realizadas por las entidades financieras de primer orden con las que el Grupo Colonial tiene contratados sus instrumentos financieros derivados.

G) Resto de pasivos financieros

La partida “*Otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes, incluye principalmente el importe de los instrumentos financieros derivados y de las cuentas corrientes concedidas a sociedades filiales del Grupo Colonial (SCI Washington y SAS Parholding) por uno de los socios de dicha sociedad. El valor de mercado de los pasivos por instrumentos financieros derivados registrados ascendía a 6.609 miles de euros a 30 de septiembre de 2015 y a 13.793, 11.523 y 36.620 miles de euros al cierre de los ejercicios 2014, 2013 y 2012, respectivamente. El importe correspondiente a las cuentas corrientes (incluido intereses) ascendía a 74.065 miles

de euros a 30 de septiembre de 2015 y a 70.169, 72.360 y 70.286 miles de euros, respectivamente, al cierre de los ejercicios indicados anteriormente.

H) Rating

En junio de 2015 Colonial obtuvo por parte de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited* la calificación crediticia (*rating*) "BBB-" a largo plazo y "A-3" a corto plazo. Adicionalmente, la sociedad dependiente SFL vio mejorada su calificación crediticia pasando de "BBB-" a "BBB" a largo plazo y de "A-3" a "A-2" a corto plazo.

10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.

Actualmente, no existe para Colonial ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras. No obstante, véase la Sección I ("*Factores de Riesgo*").

10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.

La Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado:

- Préstamos hipotecarios;
- Aumentos de capital;
- Emisiones de deuda;
- Líneas de circulante;
- Préstamos sindicados; y
- Arrendamientos financieros.

Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés, de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.

Las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Colonial desde el 1 de enero hasta el 30 de septiembre de 2015 se recogen en el epígrafe 5.1.5 y en los epígrafes 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

Desde el 30 de septiembre de 2015 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta.

12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Colonial son aquellos contenidos en la Sección I “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Colonial ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios.

14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.

Consejo de Administración

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Consejero Ejecutivo ⁽¹⁾	19/06/2008	30/06/2014	--
Grupo Villar Mir S.A.U. ⁽²⁾	Vicepresidente	Consejero Dominical	13/05/2014	30/06/2014	Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽³⁾
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	30/06/2014	--
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽³⁾
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Consejero Dominical	12/11/2015	12/11/2015	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Aguila LTD. ⁽⁴⁾
D. Francesc Mora Sagués	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Mora Banc Grup, S.A. ⁽⁵⁾
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	Vocal	Consejero Independiente	30/06/2014	30/06/2014	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Otro Consejero ⁽⁶⁾	31/07/2013	30/06/2014	--
D. Francisco Palá Laguna	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

(1) D. Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(3) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U.

(4) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L.

(5) A través de SICAV Amura Capital.

(6) D. Luis Maluquer Trepas prestó servicios jurídicos a la Sociedad, motivo por el cual se consideró que tenía el carácter de “Otro Consejero Externo”.

El Consejo de Administración de Colonial debe estar compuesto, según lo establecido en el artículo 29 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 5 ni superior a 15. La selección y el nombramiento de Consejeros de la Sociedad se rigen por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo.

La Junta General de accionistas, celebrada el día 30 de junio de 2014, fijó en 11 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A la fecha del presente Documento de Registro, forman parte del Consejo de Administración 11 personas.

Durante los 9 primeros meses de 2015, el Consejo de Administración se reunió un total de 7 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2014, el Consejo de Administración se reunió un total de 16 ocasiones.

El Consejo de Administración de 30 de junio de 2014 acordó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda como “Consejero Independiente Coordinador”. Tal y como prevé el Reglamento de Consejo de Administración de la Sociedad, está facultado para, entre otras cuestiones: (i) solicitar la convocatoria del Consejo de Administración cuando lo estime conveniente; (ii) solicitar la inclusión de asuntos en el orden del día de un Consejo ya convocado; (iii) coordinar la labor de los Consejeros no ejecutivos; y (iv) dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros y su nombramiento requiere, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

La composición actual de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

Nombre/Denominación social	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente ⁽¹⁾	Consejero Ejecutivo
Grupo Villar Mir S.A.U. ⁽²⁾	Vicepresidente	Consejero Dominical
D. Pedro Viñolas Serra	Vocal ⁽³⁾	Consejero Ejecutivo
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Consejero Dominical
D. Frances Mora Sagués	Vocal	Consejero Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente

(1) Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(3) Consejero Delegado.

La Comisión Ejecutiva es un órgano delegado del Consejo de Administración.

La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, como establece el artículo 29 de los Estatutos Sociales, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales o en la legislación vigente.

Durante los 9 primeros meses de 2015 la Comisión Ejecutiva no se reunió en ninguna ocasión. Por otro lado, durante el ejercicio 2014, la Comisión Ejecutiva se reunió en 4 ocasiones.

La Sociedad cuenta asimismo con un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que se describen en el epígrafe 16.3 siguiente del presente Documento de Registro.

Altos Directivos

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo de la Sociedad, del que depende la Alta Dirección de la Sociedad.

Los Altos Directivos⁽¹⁾ y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad se identifican a continuación:

Nombre	Cargo
Dña. Carmina Ganyet i Cirera ⁽²⁾	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido ⁽²⁾	Director Área de Negocio
Dña. Angels Arderiu Ibars	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
Dña. Nuria Oferil Coll ⁽²⁾	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno.....	Director Comercial e Inversiones
D. Carlos Escosa Farga ⁽²⁾	Auditor Interno

(1) Entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado.

(2) Tiene la condición de Alto Directivo.

La dirección profesional de Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad es el domicilio social de Colonial a excepción de D. Francesc Mora Sagués (Consejero), cuya dirección profesional es Avenida Meritxel, 96, Andorra la Vella (Principado de Andorra).

En la siguiente tabla se indican las empresas o asociaciones de las que los miembros del Consejo de Administración y los Altos Directivos de la Sociedad han sido socios directos o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, en cualquier momento en los últimos cinco años, con excepción de (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades filiales de la Sociedad; y (iv) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	--
Grupo Villar Mir, S.A.U. ⁽¹⁾	Vicepresidente	Grupo Ferroatlántica, S.A.U. (100%) Villar Mir Energía, S.L.U. (100%) Fertiberia, S.A. (99,8%) Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (100%) Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A. (50,01%)
D. Juan-Miguel Villar Mir (en representación de Grupo Villar Mir, S.A.U.).....		Grupo Villar Mir, S.A.U.–Presidente (vigente) Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A.–Presidente (vigente) Abertis Infraestructuras, S.A.–Vicepresidente (vigente)
	Consejero	Banco Santander, S.A.–Consejero (vigente)
D. Pedro Viñolas Serra	Delegado	Villar Mir Energía, S.A.U.–Presidente (vigente) Grupo Mecanotubo–Consejero (hasta 2011) Electro-Stocks, S.A.–Consejero (vigente) Bluespace, S.A.–Consejero (vigente)
		Inmobiliaria Espacio, S.A.–Vicepresidente (vigente) Grupo Villar Mir, S.A.U.–Vicepresidente (vigente) Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A.–Vicepresidente 1º (vigente) OHL Concesiones, S.L.–Presidente (vigente) Fertiberia, S.A.–Vicepresidente y Consejero Delegado (vigente) Abertis Infraestructuras, S.A.–Consejero (vigente) Puerto Sotogrande, S.A.–Presidente (vigente) Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.–Presidente (vigente) Torre Espacio Castellana, S.A.U.–Administrador Único (hasta el 27 de noviembre de 2015)
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Centro Canalejas Madrid, S.L.–Presidente (vigente)

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan–Consejero y Vicepresidente (vigente)
		Libyian Qatari Bank–Consejero y Vicepresidente (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	United Arab Shipping Company–Consejero y Vicepresidente (vigente)
		Qatar Navigation Company- Consejero y Presidente (vigente)
		Qatar Abu Dhabi Investment Company- Consejero y Presidente (vigente)
		Quadrant Capital Advisors, Inc– <i>Managing Director</i> (vigente)
		Bavaria, S.A.–Consejero (vigente)
		Valorem S.A. (Colombia)–Consejero (vigente)
		Backus & Johnston (Perú)–Consejero (vigente)
		BTG Pactual Group (Brasil)–Consejero (vigente)
		Banco CorpBanca Colombia–Consejero (vigente)
		Sierra Nevada Investments LLC (USA)-Director (vigente)
		Integral de Servicios Técnicos, S.A.S.–Director (Colombia) (vigente)
		Latin America Drilling Colombia S.A.S.–Director (Colombia) (vigente)
		SNI International Holdings S.a.r.l.-Director (vigente)
SNI Luxembourg S.a.r.l. –Director (vigente)		
D. Francesc Mora Sagués	Vocal	BTG Pactual Participations (Bermuda)-Director (vigente)
		Mora Banc Grup, S.A. - Presidente (vigente)
		Mora Banc S.A.U. – Presidente (hasta 2010) y Consejero (vigente)
		Mora Assegurances, S.A.U. – Consejero (vigente)
		Mora Corredors d'Assegurances, S.A. – Consejero (vigente)
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Vocal	Mora Gestió d'Actius S.A.U. – Consejero (vigente)
		Corporación Financiera Guadalmar (España)–Consejera (vigente)
		Grupo Security (Chile)–Consejera (vigente)
		Sociedad Hotelera (Hotel W Santiago, Chile)–Consejera (vigente)
		Terold Invest- Consejera (vigente)
		Altamar Capital Privada S.G.E.C.R – Consejera (vigente)
		Acciona- Consejera (vigente)
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Mobile Dreams Factory-Consejera (vigente)
		Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.–Consejero (hasta 2012)
		Abantia Corporación–Consejero (hasta 2010)
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A.–Presidente (vigente)
		Aresbank, S.A. – Consejero (vigente)
D. Luis Maluquer Trepatal	Vocal	Pineapple Tree, S.L.–Administrador Único (vigente)
		Vitek, S.A.–Administrador Único (vigente)
		Cámara Argentina de Comercio en España–Presidente (vigente)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera	Directora General Corporativa	--
		--
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
		--
Dña. Nuria Oferil Coll	Directora de la Asesoría Jurídica	--
		--
D. Carlos Escosa Farga	Auditor Interno	--

(1) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que ninguna de dichas personas, salvo lo indicado a continuación, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) está relacionada, en su calidad de Consejero o Alto Directivo, con concurso o liquidación alguna de una sociedad mercantil; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente, sancionada por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

D. Juan-Miguel Villar Mir está siendo investigado en calidad de imputado por un tribunal de Palma de Mallorca (Islas Baleares), no existiendo hasta la fecha acusación formal, en relación con un supuesto delito de prevaricación continuada, falsedad documental y fraude a la administración pública en relación con la concesión otorgada por el Gobierno de las Islas Baleares para la construcción del Hospital de Son Espases. La concesión del Hospital de Son Espases fue también objeto de una investigación llevada a cabo por el Parlamento regional de las Islas Baleares en la que el Sr. Villar Mir fue llamado a declarar. La concesión de dicho hospital no fue

adjudicada a OHL, la cual ha negado las acusaciones. OHL ha presentado un recurso administrativo contra la adjudicación de la citada concesión por considerar que fueron cometidas ciertas irregularidades durante el proceso de adjudicación.

No existe ninguna relación familiar entre las personas a las que se ha hecho referencia en este epígrafe salvo la que se refiere a la familia Villar Mir. De este modo, se hace constar que D. Juan-Miguel Villar Mir, representante persona natural y física de Grupo Villar Mir S.A.U. (Vicepresidente del Consejo de Administración de Colonial) es padre del Consejero de la Sociedad D. Juan Villar-Mir de Fuentes.

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial.

(a) Consejo de Administración

D. Juan José Brugera Clavero

Ingeniero Técnico Industrial (especialidad Electrónica Industrial) por la Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Industriales de Terrassa. Asimismo, cuenta con un MBA (Máster en Business Administration)-ESADE (Barcelona), Diploma PDG (Programa de Dirección General), IESE (Barcelona) y en 2004 fue nombrado Doctor Honoris Causa in Economics, por la Constantinian University of Providence, Rhode Islands (EE.UU.) y profesor honorario de la Sociedad Científica de Chile. ESERP (Barcelona).

Entre 1967 y 1968 fue profesor adjunto en la cátedra de Electrónica y Servosistemas en la Escuela Industrial de Terrassa y en La Escuela de Telecomunicaciones de La Salle. Desde 1968 hasta 1970 trabajó como Ingeniero en el Laboratorio Industrial Inter-Grundig. Desde 1971 hasta 1975 estuvo en el Departamento de Planificación y Área Comercial en los Servicios Centrales del Banco Atlántico. Asimismo, desde 1975 hasta 1987 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en el Banco Sabadell, como Director de la O.P. de Barcelona, Director de la Zona de Barcelona, Subdirector General o Miembro del Comité Central de Dirección. Durante los años 1987 y 1994 fue Consejero Delegado de Sindibank (Sindicato de Banqueros de Barcelona). Durante el periodo 1994 hasta 2006 ya estuvo ligado a Inmobiliaria Colonial (Sociedad absorbida) ocupando los cargos de Consejero Delegado y Administrador de SFL. Asimismo, desde julio de 2006 hasta marzo de 2007 ocupó el cargo de Director General de Grupo Mutua Madrileña. Asimismo, ejerció el cargo de Presidente de la Fundación ESADE hasta el año 2005, donde fue profesor agregado durante 15 años.

Desde abril de 2010, preside la sociedad SFL. Es actualmente Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull. Asimismo, es miembro de la Comisión Ejecutiva de la Junta del Círculo de Economía.

D. Juan-Miguel Villar Mir en representación de Grupo Villar Mir, S.A.U.

Grupo Villar Mir, S.A.U. es uno de los mayores grupos industriales españoles cuyas actividades principales se centran en las áreas de la construcción, de las concesiones de infraestructuras, de los fertilizantes y química, la electrometalurgia, la energía y el sector inmobiliario.

Actualmente, el representante persona natural y física de Grupo Villar Mir, S.A.U. en el Consejo de Administración de Colonial es D. Juan-Miguel Villar Mir, cuyo *currículum vitae* se facilita a continuación:

Marqués de Villar Mir.

Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos (número uno de su promoción), licenciado en Derecho, diplomado en Organización Industrial de la EOI y diplomado del *Economic Development Institute* (Washington D.C.). Asimismo, es catedrático de Organización de Empresas, por oposición, de la Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la Universidad Politécnica de Madrid y catedrático de Contabilidad y Legislación de la Escuela Universitaria de Obras Públicas de la Universidad Politécnica de Madrid.

Fue Vicepresidente del Gobierno para Asuntos Económicos y Ministro de Hacienda en el Primer Gobierno de la Monarquía. El resto de su actividad la ha desarrollado principalmente en el mundo empresarial donde ha desempeñado el cargo de Presidente del Consejo de Administración y primer ejecutivo en empresas de gran importancia y dimensión a nivel español e internacional. También ha desempeñado importantes cargos en el

ámbito cultural y académico, entre otros: Presidente del Colegio Nacional de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Presidente de la Fundación Agustín de Betancourt, es colegiado de honor del Colegio Nacional de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Miembro de Honor del Instituto de la Ingeniería de España y académico de la Real Academia de Ciencias Morales y Políticas, de la Real Academia de Ingeniería, de la Real Academia Ciencias Económicas y Financieras y de la Real Academia de Doctores de España. Condecorado por el gobierno italiano como *Commendatore dell'Ordine della STELLA d'ITALIA*.

Es actualmente, entre otras, miembro del Consejo de Administración de Grupo Villar Mir, S.A.U. (Presidente), Obrascón Huarte Lain, S.A. (Presidente), Abertis Infraestructuras, S.A. (Consejero) y Banco Santander, S.A. (consejero independiente).

D. Pedro Viñolas Serra

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho.

Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García. Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000.

Actualmente, es miembro del Consejo de Administración de SFL formando parte de su Comité Ejecutivo. Es profesor titular del departamento de Finanzas de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Electro-Stocks, S.A. y de Bluespace, S.A.

D. Juan Villar-Mir de Fuentes

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid.

Es actualmente miembro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Espacio, S.A. (Vicepresidente), Grupo Villar Mir, S.A.U. (Vicepresidente), Obrascón Huarte Lain (OHL), S.A. (Vicepresidente 1º), OHL Concesiones, S.L. (Presidente), Fertiberia, S.A. (Vicepresidente), Abertis Infraestructuras, S.A. (consejero), Puerto Sotogrande, S.A. (Presidente), Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (Presidente) y Centro Canalejas Madrid, S.L. (Presidente).

Sheikh Ali Jassim M. J. Al Thani

De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones.

Desde 1995 es Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania); miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubai, EAU, desde 2003; Vicepresidente de LQB- Libyan Qatari Bank desde 2007, y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation, sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003. Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario. Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company-, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Soci   Foncière Lyonnaise (SFL).

D. Juan Carlos García Cañizares

Ingeniero Industrial. Asimismo, ha hecho programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por New York University Stern School of Business, London School of Economics y HEC París.

Es un banquero de inversión que lideró fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones por más de \$20 mil millones de dólares. Asimismo, fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina. En el año 2000, como Vicepresidente de Fusiones y Adquisiciones, fue responsable del programa internacional de adquisición es de cervecerías por \$4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de \$8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en SABMiller plc y en sectores como consumo, sistema financiero, recursos naturales y energía a nivel mundial, entre otros. En los últimos años lideró las inversiones de GSD en BTG Pactual Group (Brasil), CorpBanca (Chile), la adquisición del control de Integral de Servicios Petroleros (Colombia) y de una participación de referencia en Colonial (España). Asimismo, es miembro de los Consejos de Bavaria, S.A. y Valorem S.A. (Colombia), Backus & Johnston (Perú), BTG Pactual Group (Brasil), Banco CorpBanca Colombia, Integral de Servicios Técnicos (Colombia), entre otros.

D. Francesc Mora Sagués

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona. Cuenta con un máster en Business Administration (MBA), MBA Interuniversitario. Universidad de Barcelona, Universidad Autónoma de Barcelona y Universidad Politécnica de Catalunya. Estudios de Doctorado. Programa de Administración y Dirección de Empresas. Universidad Politécnica de Catalunya. Finalizados créditos tipos I, II y III.

Ha desarrollado su actividad profesional como Oficial de Justicia en la Batllia (autoridad municipal y judicial) de S.E. el Copríncipe Francés desde 1991 hasta 1993. Posteriormente se incorporó al Bufete Mora & Ortega Associats como especialista en Derecho Mercantil y Civil, actividad que desarrolló hasta el año 2001. Igualmente, en 1995 fue nombrado Secretario del Consejo de Administración de Banca Mora, S.A.U., Banca Internacional d' Andorra, S.A. y Assegurances Principat, S.A., cargos que desarrolló hasta el año 2001. Durante los años 1996 y 1997 fue Secretario de Estado de Interior en el Gobierno de Andorra. Desde el año 1997 y hasta 2001 fue Miembro del Parlamento de Andorra (Consell General). A partir del año 2001 y hasta 2010 ejerció el cargo de Presidente del Consejo de Mora Banc, SAU y desde el año 2010 y hasta la fecha ejerce el cargo de Consejero en esta sociedad. Asimismo, desde el año 2010 ejerce el cargo de Presidente del Consejo de Mora Banc Grup, SA. Igualmente, desde el año 2001 es miembro de los Consejos de Mora Assegurances SAU y Mora Gestió d' Actius, S.A.U., subsidiaria de Mora Banc Grup, S.A.

Es actualmente, miembro del Consejo de Administración de Mora Banc Grup, S.A. (Presidente desde 2010) y Inversions Morsa, S.A. (*family office*) (Consejero Delegado desde 2003). Además desempeña las funciones de auditor Interno en Caritas Europa.

Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg

Licenciada en Economía Agraria por la *Reading University* de Reino Unido y cuenta con un *Program for Management Development* por la Universidad de Harvard.

Trabajó durante 18 años (1984-2003) en Merrill Lynch en España. Inició su carrera en Banca Privada, donde estuvo 12 años. Posteriormente se incorporó a la Sociedad de Valores y Bolsa que se constituyó tras la adquisición de FG, siendo responsable de la integración de la misma, de la mano de D. Claudio Aguirre, y posteriormente responsabilizándose de las Operaciones, Sistemas, RRHH y Finanzas. Finalmente fue nombrada Director General de la sucursal en España de Merrill Lynch International Bank. También ha sido miembro del Consejo de Mobile Dreams Factory, una agencia de marketing y publicidad móvil, y de Asturbega, embotellador de Coca-Cola en el norte de España. En la actualidad forma parte del Comité fundacional de la Fundación ARPE (*Foundation for Art Research Partnership and Education*).

Desde 2004, es miembro del Consejo y del Comité de Dirección de Corporación Financiera Guadalmar (CFG), un *Family Office* con activos en España y Latinoamérica, principalmente Argentina y Chile. Supervisa el Comité de Activos Financieros que gestiona las carteras de valores, así como las inversiones de la familia en el Grupo Security, del cual también es Consejera, y en los Grupos hoteleros Awasi y W Santiago.

En el año 2011 fue nombrada Consejera de la sociedad Terold Invest, S.L. y en julio de 2015 fue nombrada Consejera de Acciona, S.A.

D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta*.

Desde 1978 hasta 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la *World Federalist Youth* (Amsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano y Patrono de las Fundaciones Consejo España/EEUU y Consejo España/China. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones.

En la actualidad es Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de SFL.

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorpora en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tendría diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorpora a The Bank of New York y es nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se traslada a Nueva York y es nombrado Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank.

El Sr. Iglesias de Ussel es Licenciado en Historia Moderna por la Universidad de Barcelona y a lo largo de su carrera profesional ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgo y Prevención contra el Lavado de Dinero. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.

D. Luis Maluquer Trepat

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la *Université de Genève*.

A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento

jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y es administrador representante de España en el seno de la *Association Europeenne pour le Droit Bancaire Et Financier* (AEDBF Paris).

Actualmente, es Socio Director del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra SFL de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en diversas filiales de compañías francesas y de la Confederación Helvética, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

(b) Altos Directivos y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del equipo directivo de Colonial.

Dña. Carmina Ganyet i Cirera

Licenciada en Ciencias Económicas y en Administración de Empresas por la Universitat Autònoma de Barcelona con estudios de postgrado en ESADE.

Inició su trayectoria profesional en el sector financiero en Caixa de Catalunya. En el año 1991 ingresó en la firma de auditoría Arthur Andersen en Barcelona, especializándose en auditoría del sector financiero. En 1995 entró a formar parte del grupo “la Caixa” (hoy Caixabank), como Directora de Inversiones, Control de Gestión del Grupo Financiero, Inmobiliario y Asegurador de Caixa Holding (actual Criteria). En el año 2000, fue nombrada Directora del Área Operativa y Financiera de Colonial. En enero 2009 pasó a desempeñar las funciones de Directora General Corporativa de Colonial y es miembro del Consejo de Administración de SFL.

Asimismo, cuenta con experiencia docente como profesora en la Universitat Ramon Llull en la Facultad de Administración de Empresas, es miembro de la Junta Directiva del Círculo de Economía, fundadora de l’Espai Vicens Vives, miembro del Consejo de Ethos Ramon Llull- Ética y Empresa y miembro de la Junta Directiva de ESADE-Alumni.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial desde enero de 2009, Consejera de SFL, Consejera Independiente del Institut Català de Finances (ICF) y Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones del ICF.

D. Albert Alcober Teixido

Diplomado en Marketing, Dirección y Administración de empresas por la Escuela Superior de Marketing y Administración de Empresas (ESMA) de Barcelona. Postgrado en publicidad. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Inició su carrera profesional en CB Richard Ellis, permaneciendo en la firma de 1990 a 1993 como consultor senior. Posteriormente se incorporó a BP Oil como Director de Inversiones, Desarrollo y Patrimonio donde permaneció de 1993 a 1996. Se incorporó a Colonial en 1996 como Director Comercial del área de patrimonio.

A partir de enero de 2009 ha asumido la Dirección del Negocio de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

Dña. Angels Arderiu Ibars

Estudió Ciencias Empresariales en la Universidad de Barcelona, obteniendo con posterioridad un Postgrado en Auditoría de Cuentas. En la actualidad es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ha cursado también un Máster en Finanzas por ESADE y el Programa de Dirección General de Empresas (PDG) por IESE.

Inició su trayectoria profesional en el campo de la auditoría de cuentas donde ejerció durante nueve años. Se incorporó a Colonial en marzo de 1999 como Responsable de Contabilidad, accediendo, en enero de 2009, al

cargo de Directora Financiera, cargo que ocupa actualmente. Es miembro del Consejo de Administración de SFL.

D. Carlos Krohmer

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el Mannheim Business School (Alemania), estudios en el marco del Multiregional International Business Programme en la Universitat Autònoma de Barcelona & Swansea University y estudios de postgrado en IESE y Harvard Business School.

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de *Controlling* y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Criteria), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project Manager en el proceso de la salida a bolsa de Criteria. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Criteria. Se incorporó a Colonial en enero 2009. Hasta el año 2010 ha sido profesor asociado de Corporate Finance en *Business Engineering School La Salle*.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009 y es miembro del Consejo de Administración de SFL. Asimismo es miembro del *Investor Relations Committee* de la EPRA (*European Public Real Estate Association*) y miembro de la Junta Directiva del Círculo de Ejecutivos de Habla Alemana.

Dña. Nuria Oferil Coll

Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona. Abogado en ejercicio, colegiada en el ICAB desde 1999. Curso de especialización en Derecho Inmobiliario y Urbanístico de ESADE.

Inició su carrera profesional en Roca y Junyent Abogados como abogado asociado incorporándose a los servicios jurídicos de Colonial en 2004.

A partir del año 2010 asumió el cargo de Directora de la Asesoría Jurídica y de Vicesecretaria del Consejo de Administración de Colonial.

D. Juan Manuel Ortega Moreno

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Autónoma de Madrid. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Inició su trayectoria profesional en el sector inmobiliario en 1997 en la empresa Detinsa. Posteriormente trabajó en el IESE colaborando en la elaboración del primer Libro Blanco del Sector Inmobiliario y diversos trabajos del campo financiero/inmobiliario. Se incorporó a JLL (Jones Lang Lasalle) en enero de 2001 y desempeño diversos cargos como consultor senior en la división de office leasing y como responsable de la división de agencia residencial en España. En noviembre 2005 se unió a UBS Bank donde trabajó en el equipo internacional de real estate Investment Management y como responsable inmobiliario en la banca privada España. Entre los años 2011 y 2014 JLL ha sido responsable del área de Capital Markets de JLL. Ha ejercido también actividad como profesional autónomo en el campo de la investigación y consultoría estratégica.

Actualmente, ocupa el cargo de Director Comercial e Inversiones en Colonial desde diciembre de 2014.

D. Carlos Escosa Farga

Licenciado en Administración y Dirección de empresas por la Universidad de Barcelona, Programa de Dirección Financiera en EADA y estudios de postgrado en dirección contable y control de gestión y en auditoría interna.

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector de servicios, permaneciendo hasta 1997. Posteriormente se incorporó a Sony España, S.A. desarrollando tareas de *controller* en el área Financiera, donde permaneció hasta 1999. Se incorporó a Colonial en diciembre de 1999 en el área Financiera. Desde mediados del 2005 hasta mayo de 2014, realizó las funciones de Responsable de

Contabilidad y Administración de Negocio. A partir de esa fecha asumió las funciones de Responsable de Auditoría Interna. Desde febrero de 2015 ha sido nombrado Auditor Interno de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad, salvo aquellas que se indican en el epígrafe 14.1, en los cuadros que enumeran las sociedades de las que las personas mencionadas en dicho epígrafe 14.1 son, o han sido, miembros de los órganos de administración, supervisión o socios directos, en cualquier momento durante los últimos 5 años.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Colonial tienen la obligación de comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Para que los miembros del Consejo de Administración puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad, den lugar a una situación de conflicto de interés (véase epígrafe 19 del presente Documento de Registro), el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración exige la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control.

El Consejero afectado, conforme a lo previsto en los Estatutos y en el Reglamento del Consejo, se abstendrá de intervenir en los acuerdos y decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera, siendo los votos de los Consejeros afectados por el conflicto deducidos a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el epígrafe 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Al margen de los Consejeros Dominicales mencionados en el epígrafe 14.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial o de la Alta Dirección ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

C) Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.

Se hace constar que, según los datos de que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Colonial ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, al margen de las restricciones previstas en la normativa aplicable.

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

En relación con el último ejercicio completo, para las personas mencionadas en los apartados a) y b) del punto 14.1 anterior.

15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

De conformidad con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de Colonial, el cargo de Consejero es retribuido:

“Artículo 30. Retribución

1. El cargo de Consejero será remunerado.

2. El sistema de remuneración de la Sociedad consistirá en los siguientes conceptos:

(i) una remuneración anual fija y determinada por la pertenencia al Consejo y a sus comisiones;

(ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones; y

(iii) una remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinada a los Consejeros. Su aplicación deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

3. La Junta General de Accionistas aprobará al menos cada tres años como punto separado del orden del día la política de remuneraciones de los Consejeros que se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración previsto en el apartado anterior. Cualquier modificación o sustitución de la misma requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

La política de remuneraciones de los Consejeros determinará la remuneración de los Consejeros en su condición de tales dentro del sistema de remuneración previsto en estos Estatutos e incluirá el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los administradores en esta condición. La determinación de la remuneración de cada Consejero corresponderá al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

La aplicación del presente sistema de remuneración guardará una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Igualmente, se orientará a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad y evitará la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

4. La remuneración de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización.

Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos con la Sociedad de conformidad con la política de remuneraciones aprobada por la Junta General. En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. En este sentido, los Consejeros no podrán percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en sus respectivos contratos.

5. El Consejo elaborará un Informe Anual sobre las retribuciones de sus Consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los Consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los Consejeros en dicho ejercicio. El Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de accionistas.”

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2014, desglosado por conceptos retributivos:

Remuneraciones 31/12/2014	Retribución fija ⁽¹⁾	Retribución variable ⁽¹⁾	Atenciones Estatutarias ⁽²⁾	Dietas	Dietas por pertenencia a otros Consejos de sociedades del Grupo Colonial	Retribución fija de sociedades del Grupo	Total
	(miles €)						
D. Juan José Brugera Clavero	327,00	114,00	100,00	86,00	36,00	150,00	813,00
Grupo Villar Mir S.A.U. ⁽³⁾⁽⁴⁾	0,00	0,00	60,00	18,00	0,00	0,00	78,00
D. Pedro Viñolas Serra	445,00	155,00	75,00	54,00	36,00	0,00	765,00
D. Juan Villar-Mir de Fuentes ⁽⁴⁾	0,00	0,00	50,00	27,00	0,00	0,00	77,00
Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	0,00	0,00	25,00	9,00	0,00	0,00	34,00
D. Juan Carlos García Cañizares ⁽⁴⁾	0,00	0,00	50,00	27,00	0,00	0,00	77,00
D. Francesc Mora Sagués ⁽⁴⁾	0,00	0,00	50,00	24,00	0,00	0,00	74,00
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg ⁽⁴⁾	0,00	0,00	37,00	24,00	0,00	0,00	61,00
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	0,00	0,00	167,00	71,00	36,00	0,00	274,00
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	0,00	0,00	118,00	70,00	0,00	0,00	188,00
D. Luis Maluquer Trepat	0,00	0,00	63,00	54,00	18,00	0,00	135,00
D. Javier Faus Santasusana ⁽⁵⁾	0,00	0,00	39,00	27,00	0,00	0,00	66,00
HDA CONSEIL S.A.R.L. ⁽⁵⁾	0,00	0,00	46,00	27,00	0,00	0,00	73,00
Total	772,00	269,00	880,00	518,00	126,00	150,00	2.715,00

(1) Tal y como prevé el artículo 249.3 de la LSC, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad tienen suscritos contratos que han sido aprobados previamente por el Consejo de Administración.

(2) Las "Atenciones estatutarias" se corresponden con la retribución de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración de Colonial y a sus diferentes Comisiones.

(3) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(4) El Consejero Grupo Villar Mir, S.A.U. fue nombrado miembro del Consejo de Administración por el sistema de cooptación el 13 de mayo de 2014, nombramiento que fue ratificado por la Junta General de accionistas de 30 de junio de 2014. Asimismo, los Consejeros D. Juan Villar-Mir de Fuentes, Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes, D. Juan Carlos García Cañizares, D. Francesc Mora Sagués y Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg fueron nombrados miembros del Consejo de Administración en la referida Junta General de 30 de junio de 2014.

(5) La Consejera Dña. Silvia Villar-Mir de Fuentes causó baja como miembro del Consejo de Administración en noviembre del ejercicio 2015. Asimismo, los Consejeros D. Javier Faus Santasusana y HDA CONSEIL, S.A.R.L. causaron baja como miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2014.

Adicionalmente, D. Pedro Viñolas Serra y D. Juan José Brugera Clavero, en concepto de retribución extraordinaria, contingente no recurrente, percibieron las cantidades de 1.470 miles de euros y 1.050 miles de euros, respectivamente, por haberse cumplido las condiciones referentes a la reestructuración de la deuda financiera sindicada de la Sociedad a las que estaban sometidas dichas retribuciones. Por tanto, considerando dicha retribución extraordinaria, la retribución total percibida durante el ejercicio 2014 por el conjunto de los Consejeros de Colonial ascendió a 5.235 miles de euros.

A continuación se indica la información sobre la retribución total de los miembros del Consejo de Administración de Colonial para el ejercicio 2014.

A) Por la pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad, las retribuciones durante el ejercicio 2014 fueron las siguientes:

Concepto retributivo	2014
	Importe (miles €)
Retribución fija ⁽¹⁾	772,00
Retribución variable	269,00
Dietas	518,00
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0,00

	2014
Concepto retributivo	Importe (miles €)
Atenciones estatutarias.....	880,00
Otros ⁽²⁾	2.520,00
Total	4.959,00

(1) Remuneración fija en concepto de las funciones ejecutivas.

(2) Retribución extraordinaria 2014.

	2014
Otros beneficios	Importe (miles €)
Anticipos.....	0,00
Créditos concedidos.....	0,00
Fondos y planes de pensiones: aportaciones.....	0,00
Fondos y planes de pensiones: obligaciones contraídas.....	0,00
Primas de seguros de vida.....	0,00
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	0,00
Total	0,00

B) Por la pertenencia de los Consejeros de Colonial a otros Consejos de Administración y/o a la alta dirección de las sociedades dependientes de Colonial, percibieron durante el ejercicio 2014 las siguientes cantidades:

	2014
Concepto retributivo	Importe (miles €)
Retribución fija.....	150,00
Retribución variable.....	0,00
Dietas.....	126,00
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros.....	0,00
Atenciones estatutarias.....	0,00
Otros.....	0,00
Total	276,00

	2014
Otros beneficios	Importe (miles €)
Anticipos.....	0,00
Créditos concedidos.....	0,00
Fondos y planes de pensiones: aportaciones.....	0,00
Fondos y planes de pensiones: obligaciones contraídas.....	0,00
Primas de seguros de vida.....	0,00
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros.....	0,00
Total	0,00

C) Por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	2014	
	Por Sociedad	Por Grupo
	(miles €)	
Ejecutivos.....	3.876,00	222,00
Externos dominicales.....	413,00	0,00
Externos independientes.....	487,00	36,00
Otros externos.....	183,00	18,00

Tipología Consejeros	2014	
	Por Sociedad	Por Grupo
	(miles €)	
Total	4.959,00	276,00

D) Respecto al beneficio atribuido al Grupo Colonial:

	2014
Remuneración total Consejeros (miles de euros)	5.235,00
Remuneración total Consejeros/beneficio atribuido al Grupo Colonial	0,01

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2015 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascendieron a 2.825 miles de euros, de los cuales 1.088 miles de euros corresponden al plan de incentivos a largo plazo.

Retribución de los administradores de la Sociedad

La Junta General de accionistas de 24 de abril de 2015 aprobó, bajo el punto octavo del orden del día, establecer en 1.927.000 euros el límite anual máximo para 2015 (con efectos 1 de enero de 2015) al que podrá ascender el importe global de la retribución de los Consejeros, en concepto de remuneración anual fija y de dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus Comisiones. El referido límite se mantendrá vigente hasta que la Junta General apruebe su modificación. El Consejo de Administración distribuirá entre sus miembros la retribución correspondiente dentro del límite fijado por la Junta General de accionistas, de conformidad con lo establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración.

Dentro de dicho límite máximo anual fijado por la Junta General respecto de los Consejeros, en su condición de tal, y dentro de las retribuciones que corresponden al Presidente y al Consejero Delegado, por el desempeño de funciones ejecutivas, no se encuentran incluidos: (i) los derechos correspondientes al plan de entrega de acciones a Consejeros ejecutivos y directivos de la Sociedad, aprobado por la Junta General de 21 de enero de 2014; y (ii) la indemnización contingente que, con carácter de retribución adicional y extraordinaria, fue aprobada por la Junta General de 21 de noviembre de 2008 a favor del Consejero Delegado, y por la Junta General de 21 de junio de 2011 a favor del Presidente, para los supuestos de cese por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración.

El *Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Inmobiliaria Colonial, S.A.* correspondiente al ejercicio 2014 fue depositado en la CNMV y aprobado con carácter consultivo por la Junta General de accionistas de 24 de abril de 2015 bajo el punto noveno del orden del día. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la *Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores* (la “**Orden EHA/3537/2005**”), se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

a) *Retribución de los Consejeros por el ejercicio de sus funciones como tales:*

- (i) Los Consejeros percibirán una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- (ii) El Consejero Independiente Coordinador percibirá una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- (iii) El Presidente y el Vicepresidente del Consejo, que también lo serán de la Comisión Ejecutiva, percibirán una retribución adicional fija anual de 50.000 euros cada uno y el resto de los integrantes de la Comisión Ejecutiva percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.
- (iv) Adicionalmente, el Presidente y el Vicepresidente del Consejo percibirán en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones del Consejo la cantidad de 4.800 euros y el resto de Consejeros la cantidad de 3.000 euros.

- (v) Los Presidentes del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones percibirán asimismo cada uno una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros y el resto de los integrantes de dichas Comisiones percibirán la cantidad fija anual de 25.000 euros.
- (vi) Igualmente, el Presidente y Vicepresidente de la Comisión Ejecutiva, y los Presidentes de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y del Comité de Auditoría y Control, percibirán en calidad de dietas de asistencia para cada una de las reuniones la cantidad de 4.800 euros, y los vocales de dichas comisiones la cantidad de 3.000 euros cada uno por cada reunión.

A excepción de la remuneración del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado por el ejercicio de sus funciones ejecutivas, cuyo desglose se realiza en el apartado b) siguiente, así como la retribución variable indicada para ellos en el referido apartado, los importes reflejados en este apartado a) son la estimación fija anual y la única remuneración que reciben los Consejeros de la Sociedad en su condición de tales.

b) Retribución adicional del Presidente y del Consejero Delegado para el ejercicio 2015

(i) Retribución anual fija

- Presidente del Consejo de Administración que desempeña determinadas funciones ejecutivas: su retribución anual fija asciende a 400.000 euros.
- Consejero Delegado y primer ejecutivo de la Sociedad: su retribución anual fija asciende a 520.000 euros.

(ii) Retribución variable

Los Consejeros ejecutivos (Presidente y Consejero Delegado) son los únicos con retribución variable constituida por:

- Retribución variable ordinaria: se determinará anualmente por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de forma global en función de los objetivos de naturaleza personal, como la dedicación o excelencia profesional, económica o presupuestaria, como el grado de cumplimiento del presupuesto anual, de los objetivos de inversión o nivel de ocupación de inmuebles, y en función de la evaluación del desempeño de las funciones que le son propias, de su esfuerzo comercial y del control en la ejecución de las normas de gobierno corporativo así como la mejora de la reputación corporativa de la Sociedad. Conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de 24 abril de 2015, tanto el Presidente como el Consejero Delegado, podrían percibir como retribución variable hasta un máximo de un 60 % sobre la retribución anual fija que corresponda a cada uno.
- Plan de entrega de acciones: véase apartado c) siguiente.

(iii) Beneficios adicionales

El sistema retributivo del Consejero Delegado y del Presidente del Consejo de Administración se complementa con otros beneficios a determinar por el Consejo de Administración.

En particular, la Sociedad tiene contratada una póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil que cubre toda responsabilidad de cualquier orden por actos y conductas de los Consejeros y directivos de la Sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones. Adicionalmente, la Sociedad satisface al Consejero Delegado otras retribuciones en especie en concepto de seguros médicos.

(iv) Retribución adicional contingente

Véase epígrafe 16.2 del presente Documento de Registro.

c) Plan de entrega de acciones

La Junta General de accionistas de 21 de enero de 2014 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la modificación del plan de retribución variable a largo plazo (el “**Plan**”) que fue aprobado por la Junta General de accionistas de 21 de junio de 2011 consistente en la entrega condicionada y restringida de acciones de Colonial.

El Plan deja sin efecto el antiguo “Plan de Incentivos” que fue aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el día 21 de junio de 2011.

- *Descripción del Plan:* entrega de acciones ordinarias a los beneficiarios del Plan dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con Colonial o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.
- *Finalidad del Plan:* establecimiento de un sistema retributivo complementario con el que lograr una todavía mayor alineación de los intereses de los destinatarios con el interés principal perseguido por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, que es la maximización del beneficio para el accionista.
- *Beneficiarios del Plan:* el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del comité de dirección de Colonial entre los que se encuentran los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones:* el número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 488.372 acciones.

El número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Consejero Delegado, D. Pedro Viñolas Serra, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 1.269.767 acciones.

El número máximo de acciones que, en su conjunto, tendrán derecho a percibir anualmente los miembros del comité de dirección, beneficiarios del Plan, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 1.962.791 acciones.

- *Condiciones del Plan:* la determinación del número de acciones a asignar a los beneficiarios del Plan quedará condicionado al cumplimiento de los siguientes indicadores:
 - En el caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea de entre un 95% y un 105% con respecto a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, se devengará el 100% del número de acciones previsto.
 - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior hasta un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se reducirá en un 1,5% por cada punto porcentual de reducción del señalado flujo de caja neto de operaciones por debajo del 95%.
 - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea superior en más del 5% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se aumentará en un 1,5% por cada punto porcentual de incremento del señalado flujo de caja neto de operaciones por encima del 105%, hasta un nuevo número máximo de acciones equivalente al 125% del número de acciones previsto.
 - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior en más de un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, no se devengará ninguna parte del número de acciones previsto.

El número de acciones a entregar en función de los cálculos anteriormente descritos será ajustado a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el *Net Asset Value* de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo que comprende los años de 2015 a 2018. El número de acciones acumulado concedido será ajustado al final de cada año para reflejar que la aplicación del plan sigue este criterio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el objetivo de *Net Asset Value* anual a obtener se calculará a partir de incrementar el dato obtenido en el año anterior a una tasa del 4%.

Los criterios mencionados anteriormente, tanto aquellos relacionados con el Flujo de Caja como relacionados con el *Net Asset Value*, se aplicarán sobre la base de un cálculo “por acción”.

El Flujo de Caja neto se define como el resultado de minorar las rentas netas con los gastos generales recurrentes y será ajustado para no reflejar factores extraordinarios consecuencia de rendimientos anómalos.

Corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinar el número de acciones que le ha correspondido a cada beneficiario en función del cumplimiento de los indicadores señalados. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá contar con la colaboración de expertos independientes para la determinación del cumplimiento de los indicadores anuales referidos en este acuerdo.

En todo caso, los beneficiarios, para tener derecho al Plan, deberán suscribir y aceptar las condiciones del mismo. Asimismo, la entrega de las acciones quedará en todo caso supeditada a que los beneficiarios del Plan sean Consejeros ejecutivos o tengan relación laboral o mercantil con Colonial o su grupo en las fechas en que se produzca la misma.

- *Duración del Plan y entrega de las acciones:* El Plan será de aplicación durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, y 2019.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los años señalados anteriormente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este Plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

En el supuesto de que se adoptara por Colonial un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación como consecuencia de la modificación del valor nominal de las mismas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones de este Plan. El mismo ajuste se realizará en el caso de fusión, integración o escisión. Dichos ajustes serán realizados sobre la base de prácticas de mercado habituales ampliamente aceptadas para decisiones tales como el reparto de dividendos, ejercicio de *warrants* existentes u otras decisiones que tendrían un impacto técnico dilutivo en el “valor por acción”.

Asimismo, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Un “supuesto de liquidez sustancial” tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus

cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan, excepto cuando el despido improcedente tenga lugar durante el año 2015, en cuyo caso tendrán derecho a recibir el 66% del número máximo de acciones pendientes de liquidar.

Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

15.2 *Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.*

La Sociedad no ha asumido ninguna obligación en materia de pensiones, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o de la Alta Dirección y, por ello, no existen importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 *Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del período durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 4 años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración. La fecha del primer y último nombramiento de los Consejeros se recoge en el epígrafe 14.1 del presente Documento de Registro.

El nombramiento de los Consejeros de Colonial caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

16.2 *Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.*

Las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de noviembre de 2008, el 21 de junio de 2011 y el 30 de junio de 2014 aprobaron la retribución de los administradores de la Sociedad entre las que se incluía una retribución adicional contingente para el Presidente y Consejero Delegado de la Sociedad que se detalla a continuación. Asimismo, dicha retribución adicional contingente está incluida en la política de remuneración de la Sociedad.

- a) Para el Presidente del Consejo: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el epígrafe 15.1 b), con un mínimo de 1.250.000 euros, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración.
- b) Para el Consejero Delegado: el importe equivalente a tres anualidades de su retribución anual fija por sus funciones ejecutivas referida en el epígrafe 15.1 b), con un mínimo de 1.500.000 euros, importe que se actualizará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo, para el supuesto de cese o dimisión del mismo por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración.

Adicionalmente, a fecha del presente Documento de Registro, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, que le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades.

16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría y Control

A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. El Consejo de Administración designará, a propuesta de su Presidente, a los miembros del Comité, designando a uno de ellos, al menos, teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas.

El Comité designará, de entre sus miembros, al Presidente, debiendo estar en todo caso presidida por un Consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese (artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración). Asimismo el Comité también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante los 9 primeros meses de 2015, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 6 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2014, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 10 ocasiones.

La composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Naturaleza del cargo
D. Javier Iglesias de Ussel Ordás.....	Presidente	Consejero Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical
D ^a Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Vocal	Consejero Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Otro Consejero

B) Competencias

Las funciones del Comité de Auditoría y Control, de conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales y con el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, son, entre otras, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sobre auditoría de cuentas.

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre la independencia del auditor de cuentas. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración de la prestación de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de auditoría.
7. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.
8. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo soliciten al menos dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro del Comité afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea convocado a tal fin, pudiendo disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. En particular, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad deberán acudir a informar en la medida que el propio Comité así lo acuerde. Asimismo, el Comité podrá requerir la asistencia en sus sesiones del auditor externo de la Sociedad, así como requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A) Composición

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de consejero independiente. Asimismo la Comisión también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante los 9 primeros meses de 2015, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 4 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2014, la Comisión de Nombramiento y Retribuciones se reunió un total de 6 ocasiones.

La composición actual de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial es la siguiente:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Naturaleza del cargo</u>
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente	Consejero Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Consejero Dominical
D. Francesc Mora Sagués	Vocal	Consejero Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente

B) Competencias

Las funciones de la Comisión, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales y con el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, son, entre otras, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
8. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
9. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

La Comisión se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten, al menos, dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro de la Comisión se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. La Comisión podrá requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2014 que ha sido depositado en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicho informe, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

A 31 de diciembre de 2014, del total de las 53 recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno, la Sociedad cumplía 49 recomendaciones, cumplía parcialmente 2 (someter a aprobación de la Junta General de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad y exigir a los consejeros que dediquen a su función el tiempo y el esfuerzo necesario para desempeñarlo con eficacia), incumplía 1 (número Consejeros independientes igual o superior a 1/3 del total de Consejeros) y 1 no le era aplicable.

En cuanto a la recomendación 12, que exige que el número de Consejeros independientes represente al menos 1/3 del total de Consejeros, a 31 de diciembre de 2014 el Consejo de Administración de la Sociedad contaba con 3 Consejeros independientes y 1 miembro que ostentaba la categoría de “otros Consejeros” que, si bien no llegaban a representar 1/3 del total de Consejeros, cumple con la filosofía y espíritu de los principios y recomendaciones de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, encontrándose compuesto en su mayoría por consejeros dominicales e independientes, siendo el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario.

En febrero de 2015 la CNMV publicó un nuevo Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluirá en el próximo Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. Al igual que con el Código anterior, la Sociedad tiene previsto cumplir la mayor parte de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno en su nueva redacción. En este sentido, la Sociedad valorará periódicamente el cumplimiento de todas las recomendaciones, incluyendo la recomendación 17 que exige que el número de Consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de Consejeros, si bien el cumplimiento de dicha recomendación estará sujeto a la estructura accionarial de la Sociedad en cada momento.

Adicionalmente, la Ley 31/2014, introdujo nuevos requerimientos en materia de Gobierno Corporativo. En este sentido, Colonial aprobó en su Junta General de 24 de abril de 2015 una serie de modificaciones de sus textos de gobierno corporativo de cara a adaptar los mismos al nuevo marco normativo. Dichas modificaciones han afectado a los Estatutos y al Reglamento de la Junta General en materia de convocatoria, desarrollo y competencias de la Junta General, así como a las competencias, composición, remuneración y desarrollo de las reuniones del Consejo de Administración y sus comisiones, entre otras modificaciones. Por otra parte, la mencionada Junta fue informada de la modificación del Reglamento del Consejo de Administración acordada por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el día 12 de marzo de 2015. Conforme a lo previsto en la LSC, los Estatutos Sociales de la Sociedad, así como el Reglamento de la Junta General y el Reglamento del Consejo de Administración adaptados al nuevo marco normativo fueron inscritos en el Registro Mercantil. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en la LSC, el Reglamento de la Junta General de accionistas y el Reglamento del Consejo de Administración fueron depositados en la CNMV.

17. EMPLEADOS

17.1 General

El número medio de empleados en plantilla, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012, fueron los siguientes:

Tipo	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Directivos	28	30	30
Profesionales y técnicos.....	44	44	44
Administrativos y comerciales	72	76	81
Total operaciones continuadas.....	144	150	155
Asentia Project ⁽¹⁾	--	16	18
Inmocaral Servicios ⁽¹⁾	--	1	1
Riofisa ⁽¹⁾	--	13	25
Total plantilla Grupo.....	144	180	199
España	70	104	119
Francia.....	74	76	80

(1) Con fecha 25 de febrero de 2014 dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial tras la desconsolidación del Grupo Asentia (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), lo que ha afectado a un número medio de 29 empleados.

A la fecha del presente Documento de Registro, el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 137 empleados.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Colonial de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre/ Denominación social	Nº de derechos de voto directos	Nº de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero.....	503.756	0	0,016	--
Grupo Villar Mir S.A.U. ⁽¹⁾	315.093.625	149.418.725 ⁽²⁾	14,567	Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽⁵⁾
D. Pedro Viñolas Serra	983.048	0	0,031	--
D. Juan Villar-Mir de Fuentes.....	0	0	0,000	Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽⁵⁾
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	0	0	0,000	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	0	0	0,000	Aguila LTD. ⁽⁶⁾
D. Francesc Mora Sagués	0	0	0,000	Mora Banc Grup, S.A. ⁽⁷⁾
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg...	15.500	0	0,000	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ..	23.610	21.700 ⁽³⁾	0,001	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	18.200	0	0,001	--
D. Luis Maluquer Trepant.....	200.000	25.000 ⁽⁴⁾	0,007	--
Total.....	316.837.739	149.465.425	14,623	--

(1) Representada por D. Juan-Miguel Villar Mir.

(2) A través de Espacio Activos Financieros, S.L.U.

(3) A través de EUR Consultores, S.L.

(4) A través de Dña. Marta Maluquer Domingo.

(5) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U. (8,922%) y Espacio Activos Financieros, S.L.U. (5,645%).

(6) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L.

(7) A través de SICAV Amura Capital.

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

Tal y como se indica en el epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro, el Presidente y el Consejero Delegado del Consejo de Administración son beneficiarios de un plan de entrega de acciones cuyo detalle se incluye en el referido epígrafe 15.1.

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, a la fecha del presente Documento de Registro, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 611.786 acciones.

17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Sin perjuicio de lo señalado en el epígrafe 17.2 y 15.1 del presente Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de Colonial.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial, excluidos los Consejeros, a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Inmobiliaria Espacio, S.A. ⁽¹⁾	0	464.512.350	14,567
Qatar Investment Authority ⁽²⁾	0	415.933.672	13,138
Mora Banc Grup, S.A. ⁽³⁾	0	223.064.422	7,050
Aguila LTD. ⁽⁴⁾	0	218.001.838	6,886
Third Avenue Management LLC ⁽⁵⁾	0	97.030.111	3,065
Joseph Charles Lewis ⁽⁶⁾	0	162.167.654	5,085
Blackrock, Inc ⁽⁷⁾	0	71.807.734	2,252
Fidelity International Limited	0	62.484.713	1,974
Invesco Limited ⁽⁸⁾	0	35.407.880	1,110
Total	0	1.750.410.374	55,127

(1) A través de Grupo Villar Mir, S.A.U. (9,881%) y Espacio Activos Financieros, S.L.U. (4,686%).

(2) A través de Qatar Holding Luxembourg, S.A.R.L.

(3) A través de SICAV Amura Capital.

(4) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L.

(5) A través de AIC Corporate Fund INC (0,026%), Third Avenue Real Estate Value Fund (3,017%) y Third Avenue Real Estate Value Fund UCITS (0,022%).

(6) A través de Berkley Capital Management LTD (0,451%) y Skyland Inc. (4,634%).

(7) A través de fondos y cuentas gestionadas por gestores financieros bajo la dirección de Blackrock, Inc.

(8) A través de Invesco Advisers Inc (0,653), Invesco Global Asset Management Ltd (0,443%) y otras sociedades (0,014%).

Fuente: según conocimiento de la Sociedad y las comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, el 10 de septiembre de 2015 la sociedad Ronit Global Opportunities Master Fund Ltd comunicó la adquisición de un derivado (*swap*) con subyacente que le permite, en caso de ejercitar dicho instrumento financiero, adquirir un máximo de 42.011.422 acciones, lo que representaría un 1,317% de derechos de voto.

18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

18.3 El control de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control del emisor.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica y hasta el 30 de junio de 2015. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 30 de junio de 2015, dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

Operaciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2015

Tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de Colonial, no existen saldos con partes vinculadas.

A continuación se señalan las operaciones relevantes que han supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad durante el ejercicio 2015.

SOCIEDAD	Ingresos y (Gastos) por intereses financieros	Arrendamientos de edificios y otros
	(miles €)	
Gas Natural, S.D.G. ⁽¹⁾	--	2.963
Total	--	2.963

(1) La sociedad dependiente de Colonial Torre Marenostrum, S.L. tiene por objeto la explotación en régimen de arrendamiento del inmueble "Torre del Gas". La participación del 45% restante en el capital social de esta sociedad es titularidad de Gas Natural SDG, S.A. (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2014, 2013 y 2012 se recoge en el informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2014, 2013 y 2012, respectivamente. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se ha incorporado por referencia el informe correspondiente al ejercicio 2014 (véase epígrafe 16.4 del presente Documento de Registro) y se incorpora por referencia al presente Documento de Registro los informes correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012. Todos ellos pueden consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

Durante el ejercicio 2014 y hasta el tercer trimestre del ejercicio 2015 se han producido acontecimientos significativos en el Grupo Colonial que han afectado sustancialmente a su situación financiera y de negocio, por lo que la información financiera histórica correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 no es comparable con la situación actual del Grupo Colonial.

(iv) *Desconsolidación de Asentia Project*

Durante los ejercicios 2013 y 2012 (véanse epígrafes 3.1 y 20.1 del presente Documento de Registro), la totalidad de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia³⁸ se clasificaron en las partidas “*Activos mantenidos para la venta*” y “*Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado. Asimismo, se presentaron todos los resultados después de impuestos de las actividades discontinuadas en una única línea del estado de resultado integral consolidado denominada “*Resultado de actividades discontinuadas*”. En febrero de 2014, tras diversas operaciones societarias, la Sociedad perdió el control sobre Asentia Project, lo que supuso la salida de ésta y de sus sociedades dependientes del perímetro de consolidación de Colonial, pasando a ser registrada como un activo financiero corriente disponible para la venta, valorando dicha participación en 0 euros. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

(v) *Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad*

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263 millones de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040 millones de euros. Los fondos obtenidos del nuevo préstamo sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.815 millones de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix, por un importe conjunto de 308 millones de euros (incluidos intereses).

(vi) *Bonos no convertibles de Colonial*

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250 millones de euros. Tras la suscripción y desembolso de la referida emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el préstamo sindicado por un importe de 1.040 millones de euros referido anteriormente, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Por tanto, la situación actual del Grupo Colonial únicamente se ve reflejada en la información financiera correspondiente al ejercicio 2014 y en la información financiera intermedia correspondiente al tercer trimestre de 2015 incluida en el presente Documento de Registro.

Para más información sobre la desconsolidación de Asentia Project, el proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad o la emisión de bonos no convertibles de Colonial, véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

³⁸ El negocio de suelo y promoción residencial, cuya sociedad cabecera era Asentia Project, y que incluía tanto la actividad de promoción de viviendas y centros comerciales como la gestión de dichos centros comerciales, fue clasificado como actividad discontinuada en el ejercicio 2010.

20.1 Información financiera histórica auditada

A continuación se incluyen los estados de situación financiera, de resultado integral, de flujos de efectivos y de cambios en los fondos propios y el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012 elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012
	Auditado	Var. 14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	5.710.398	2,81	5.554.104	1,35	5.480.045
% sobre el total activo	96,37	11,18	85,19	9,64	75,55
Fondo de comercio	--	-100,00	120.000	0,00	120.000
Activos intangibles	2.486	22,16	2.035	35,85	1.498
Inmovilizado material	32.985	0,10	32.952	-3,84	34.269
Inversiones inmobiliarias	5.663.309	15,20	4.916.066	2,80	4.782.137
Inversiones por el método de la participación	--	-100,00	302.341	5,51	286.560
Activos financieros	10.070	35,92	7.409	-11,31	8.354
Activos por impuestos diferidos	1.422	-99,00	142.592	-34,16	216.564
Otros activos no corrientes	126	-99,59	30.709	0,15	30.663
Activos corrientes	215.079	-77,73	965.727	-45,54	1.773.415
% sobre el total activo	3,63	-11,18	14,81	-9,64	24,45
Deudores comerciales y otros	58.008	22,18	47.476	-2,33	48.607
Activos financieros corrientes	63	-93,38	951	-92,78	13.168
Activos por impuestos	14.513	-30,87	20.995	11,57	18.817
Efectivo y medios equivalentes	125.956	135,18	53.557	-22,40	69.017
Activos mantenidos para la venta	16.539	-98,04	842.748	-48,10	1.623.806
Total activo	5.925.477	-9,12	6.519.831	-10,11	7.253.460
PATRIMONIO NETO					
Capital social	797.214	252,88	225.919	--	225.918
Prima de emisión	560.606	514.217,43	109	6,86	102
Otras reservas	-401.216	-860,18	52.779	-95,34	1.132.413
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	-6.368	-65,31	-18.358	1.721,23	-1.008
Otros instrumentos de patrimonio	1.904	-23,47	2.488	-37,09	3.955
Valores propios	-21.291	-64,48	-59.945	-0,17	-60.047
Resultado del ejercicio	491.994	-189,96	-546.928	-51,56	-1.129.005
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	1.422.843	-513,69	-343.936	-299,58	172.328
Intereses minoritarios	1.376.108	8,12	1.272.765	4,36	1.219.637
Total patrimonio neto	2.798.951	201,34	928.829	-33,27	1.391.965
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	47,24	32,99	14,25	-4,94	19,19
PASIVO					
Pasivo no corriente	2.917.767	59,21	1.832.668	-52,31	3.843.117
% sobre el total pasivo	93,32	60,54	32,78	-32,79	65,57

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2012
	Auditado	Var. 14-13	Auditado	Var. 13-12	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	1.479.951	135,70	627.895	-75,73	2.587.495
Emisión de obligaciones y valores similares.....	1.195.564	20,09	995.587	0,20	993.574
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	203.750	10,27	184.776	-22,09	237.164
Provisiones no corrientes	13.611	1.674,58	767	-62,37	2.038
Otros pasivos no corrientes.....	24.891	5,28	23.643	3,49	22.846
Pasivo corriente.....	208.759	-94,45	3.758.334	86,21	2.018.378
% sobre el total pasivo.....	6,68	-60,54	67,22	32,79	34,43
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	73.468	-96,43	2.059.521	889,93	208.048
Emisión de obligaciones y valores similares.....	8.775	-35,37	13.619	0,00	13.619
Acreedores comerciales	104.302	3,04	101.220	-4,99	106.536
Pasivos por impuestos.....	16.035	-37,13	25.507	-25,13	34.068
Provisiones corrientes	6.179	-70,02	20.609	6.421,84	316
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	-100,00	1.537.858	-7,12	1.655.791
Total pasivo	3.126.526	-44,08	5.591.002	-4,61	5.861.495
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	52,76	-32,99	85,75	4,94	80,81
Total patrimonio neto y pasivo	5.925.477	-9,12	6.519.831	-10,11	7.253.460

Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para los periodos considerados, son las siguientes:

Fondo de comercio

En esta partida se registra el fondo de comercio generado tras la adquisición del 93,41% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida) junto con su filial SFL por parte de Colonial (antigua Grupo Inmocaral, S.A.) en octubre de 2006, por importe de 677.909 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014 se reevaluó la recuperación del fondo de comercio pendiente considerando el efecto de la venta de la participación mantenida en SdP que se materializó en julio 2014. Como consecuencia de dicha comprobación, se registró el deterioro de la totalidad del fondo de comercio pendiente a la fecha, por importe de 120.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2012, si bien las operaciones del ejercicio en Francia tuvieron una evolución positiva y en línea con lo previsto en el plan de negocio, la Sociedad, dada la incertidumbre existente en los mercados, optó por considerar un escenario más prudente en lo que se refería a la evolución de las rentas en los próximos ejercicios así como a la tasa de descuento de los flujos de caja, registrando un deterioro de 57.972 miles de euros.

En la siguiente tabla se presenta su desglose por combinación de negocios y los principales movimientos por ejercicio:

FONDO DE COMERCIO	(miles €)
Generado en la incorporación de Entrenúcleos Desarrollo Inmob. S.L.	368
Generado en la OPA sobre Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)	677.909
Total fondo de comercio bruto.....	678.277
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2008).....	-184.175
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2010).....	-247.051

FONDO DE COMERCIO	(miles €)
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2011).....	-69.079
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2012).....	-57.972
Deterioro del valor del fondo de comercio generado en la OPA sobre Colonial (2014).....	-120.000
Total deterioro del valor del fondo de comercio	-678.277
Total fondo de comercio	--

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se han producido en cada ejercicio (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro). Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del estado de situación financiera consolidado.

Adicionalmente, la partida “*Inversiones inmobiliarias*” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

Movimientos del ejercicio 2014

Las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.279 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 92 y Washington Plaza, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 17.444 miles de euros.

Los traspasos realizados se corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de un inmueble de la Sociedad que se encontraba registrado en la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” tras la revisión del plan de ventas realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera.

Movimientos del ejercicio 2013

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles de SFL por importe de 134.126 miles de euros (Quai Le Gallo, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Adicionalmente, la Sociedad realizó inversiones por importe aproximado de 11.825 miles de euros, de los cuales 4.060 miles de euros corresponden al proyecto de reforma del inmueble Castellana, 43.

Movimientos del ejercicio 2012

Las adiciones realizadas correspondieron, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 139.060 miles de euros (Quai Le Gallo, Champs Élysées 92, Richelieu y Call-Lda, entre otros). Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 6.722 miles de euros.

Los traspasos correspondieron, fundamentalmente, a la reclasificación del inmueble Mandarin (Saint Honoré, 247) propiedad de la sociedad dependiente SFL a la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” y que fue enajenado en enero de 2013.

La partida también recoge el efecto de la toma de control por parte de SFL de sus sociedades filiales SAS Parhonding, SC Parchamps, SC Pargal y SC Parhaus de las que, hasta el 26 de diciembre de 2012, tenía el control conjunto con Prédica. La toma de control de dichas sociedades se obtuvo como consecuencia del acuerdo de accionistas suscrito con Prédica.

Inversiones por el método de la participación

En julio de 2014, SFL procedió a enajenar la participación (29,63%) en SdP (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro), por un importe neto de gastos de transmisión de 303.351 miles de euros.

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los principales movimientos en la participación financiera mantenida en SdP corresponden a la atribución de resultados por importe de 24.847 y 22.637 miles de euros, respectivamente, así como a la distribución de dividendos y otras enajenaciones por importes de 9.066 y 3.065 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros

En esta partida del estado de situación financiera consolidado se incluyen los saldos correspondientes a depósitos y fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo Colonial y los saldos de activo no corrientes derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable.

Adicionalmente, en la partida "*Activos financieros corrientes*" se incluía la participación del 0,99% en el capital social de FCC mantenida por Colonial a 31 de diciembre de 2012 en dicha sociedad. Las variaciones de valor de dicha participación se registraron, en los ejercicios 2010 y 2011, directamente en la partida "*Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta*" del patrimonio neto. La variación de un 35,92% registrada en dicha partida entre los ejercicios 2014 y 2013 se debió a movimientos en concepto de depósitos y fianzas por contratos de arrendamiento. A cierre del ejercicio 2012, la variación de valor acumulada en el patrimonio neto ha sido reciclada a la cuenta de pérdidas y ganancias, al considerar que la caída en el valor de cotización de las acciones de FCC es un indicio de deterioro de carácter permanente. En septiembre de 2013 la participación de la Sociedad en FCC quedó reducida al 0%.

Activos por impuestos diferidos

La partida "*Activos por impuestos diferidos*" recoge los impuestos diferidos de activo correspondientes, principalmente, a créditos fiscales pendientes de compensar para los que se estima su recuperación sobre la base de las proyecciones financieras realizadas por los administradores de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2012, ante la negativa evolución del mercado inmobiliario y las expectativas del negocio patrimonialista en España en el medio y largo plazo, se desactivaron 565 millones de euros de créditos fiscales (520 millones de euros del negocio continuado y 45 millones de euros del *negocio discontinuado*). Dada la incertidumbre a corto plazo de los mercados y de acuerdo con un criterio de prudencia, y a los efectos de evaluar la recuperación de los créditos fiscales, el plan de negocio del ejercicio 2012 no contemplaba ni la rotación anual de los activos de la cartera actual de Colonial, ni la realización de operaciones de inversión y de aumento de capital, ni la materialización de una rotación final del 50% de la cartera patrimonial.

Durante el ejercicio 2013 se procedió a reevaluar la recuperación de los créditos fiscales activados y no se puso de manifiesto la necesidad de desactivar parte del crédito fiscal registrado.

A 31 de diciembre de 2014, se dio de baja la totalidad de dicho crédito por importe de 143.242 miles de euros tras reevaluar las hipótesis consideradas en el test de deterioro en las que han tenido un impacto significativo las modificaciones introducidas en la nueva Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobada el 27 de noviembre de 2014 y que limita, con carácter permanente, la compensación de bases imponibles negativas, así como la reducción de los tipos impositivos aprobada y la limitación temporal a 10 ejercicios considerada para el cálculo del test al 31 de diciembre de 2014. En este sentido y, si bien la normativa fiscal actual no fija un límite máximo para su recuperación, los administradores han optado por considerar un período temporal finito de recuperación de los citados créditos de 10 años. Al 31 de diciembre de 2013 se consideró el periodo de recuperación fiscal fijado entonces en 18 ejercicios.

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a 31 de diciembre de 2014, presentadas de forma agregada para todas las sociedades del Grupo Colonial, según el año de generación, se muestra a continuación:

EJERCICIO	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal
	(miles €)
2000.....	12.979
2001.....	5.468
2003.....	140
2004.....	38.515
2005.....	36
2006.....	25.053
2007.....	356.235
2008.....	1.272.908
2009.....	887.018
2010.....	657.648
2011.....	271.321
2012.....	415.817
2013.....	109.674
2014.....	23.462
Total.....	4.076.274

Determinadas sociedades del Grupo Colonial forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

Tras la reducción de la participación mantenida por la Sociedad sobre Asentia Project, ésta causó baja del grupo fiscal junto con todas las sociedades dependientes de la misma integrantes del grupo fiscal hasta la fecha. La salida del grupo fiscal tuvo efecto desde el 1 de enero del ejercicio en que se produce, es decir, a partir del 1 de enero de 2014 y supuso la integración en la base imponible del grupo fiscal del ejercicio 2013 el importe de todos aquellos ajustes por operaciones internas derivados de estas sociedades, así como la distribución de bases imponibles negativas y las deducciones y bonificaciones generadas por el grupo fiscal proporcionalmente a como han contribuido dichas sociedades a su generación.

En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal
	(miles €)
Agregado de bases imponibles negativas individuales	4.076.274
Ajuste por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal.....	-550.073
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal.....	-9.789
Total bases imponibles negativas.....	3.516.412

A 31 de diciembre de 2014, el Grupo Colonial no tenía registrado saldo alguno derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

La evolución de la partida “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” se detalla en el siguiente cuadro:

Inmobiliaria Colonial (información consolidada) <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
		miles €	
Préstamo sindicado	1.040.000	1.809.323	1.759.163
<i>Inmobiliaria Colonial, S.A.</i>	<i>1.040.000</i>	<i>1.759.323</i>	<i>1.714.163</i>
<i>Société Foncière Lyonnaise, S.A.</i>	<i>--</i>	<i>50.000</i>	<i>45.000</i>
Préstamos	344.864	663.744	761.791
Pólizas de crédito	56.340	48.533	41.277
Otras deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	27.873	81.552	126.026
Total deudas con entidades de crédito	1.469.077	2.603.152	2.688.257
Otros pasivos financieros	84.342	84.264	107.286
Emisión de obligaciones y valores similares	1.204.339	1.009.206	1.007.193
Total	2.757.758	3.696.622	3.802.736

(1) Incluye deuda subordinada, deuda por arrendamientos financieros, periodificación de intereses y gastos de formalización de deudas.

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción del Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe 1.759.323 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

Las deudas con entidades financieras mantenidas por el Grupo Colonial fueron contratadas en condiciones de mercado, por lo que su valor razonable no difiere significativamente de su valor en libros. Asimismo, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, era de 1.251.121 miles de euros a 31 de diciembre de 2014.

No obstante lo anterior, en junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250 millones de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos con vencimientos a 4 y 8 años, respectivamente por importe de 750 millones de euros y un cupón del 1,863% anual y un importe de 500 millones de euros y un cupón del 2,728% anual, respectivamente. Los fondos obtenidos de la emisión han sido utilizados para amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040 millones de euros, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Para más información, véase epígrafe 10 del presente Documento de Registro.

Patrimonio neto

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del Patrimonio Neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los Fondos Propios y el Patrimonio Neto incluido en el presente epígrafe 20.1. En cuanto al detalle de los movimientos en el capital social durante el periodo de información histórica, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Movimientos del ejercicio 2014

En febrero de 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción de capital por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

En mayo 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263 millones de euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014, en base a los acuerdos de las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

Asimismo, y en el marco del proceso de reestructuración, en mayo de 2014 se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento de capital por importe de 486 miles de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio, por parte de una entidad de crédito, de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad Abix.

Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2014 se registraron los aumentos de capital derivados de la última conversión voluntaria de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, así como de la conversión ordinaria de la totalidad de obligaciones aún en circulación, en febrero y marzo, respectivamente, ampliándose el capital social en 20 miles de euros mediante la emisión de 80.991 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas.

Finalmente, en diciembre de 2014, se inscribió en el Registro Mercantil de Barcelona un aumento de capital por importe 5.729 millones de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas como consecuencia del ejercicio de los *warrants* convertibles en acciones de la Sociedad y que fueron entregados en garantía de la deuda mantenida por la sociedad Asentia Project, antes Colren.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2014 el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2014, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 6.368 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Movimientos del ejercicio 2013

En enero de 2013, se ejecutó un nuevo aumento de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 61 obligaciones convertibles y se realizó un aumento de capital y prima de emisión por un importe de 8 miles de euros, mediante la emisión de 307 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicho aumento de capital se encuentra totalmente desembolsado.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2013, el capital social estaba representado por 225.918.690 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2013, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 18.358 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Movimientos del ejercicio 2012

En enero de 2012, se ejecutó un nuevo aumento de capital para dar respuesta a la solicitud de conversión de obligaciones convertibles en acciones. Se procedió a la amortización de 79 obligaciones convertibles y se realizó un aumento de capital y prima de emisión por un importe de 9 miles de euros, mediante la emisión de 374 nuevas acciones a un valor nominal de 1 euro por acción, junto con una prima de emisión de 24 euros por acción. Dicho aumento de capital se encuentra totalmente desembolsado.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2012, el capital social estaba representado por 225.918.383 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2012, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ascendió a un saldo deudor de 1.008 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación.

Durante el ejercicio 2012, el impacto reconocido directamente en el patrimonio neto del Grupo Colonial como consecuencia de la evolución del valor razonable de la participación en FCC supuso una disminución del patrimonio neto de 12.595 miles de euros, siendo el impacto acumulado por este concepto en el patrimonio neto del Grupo Colonial de -20.504 miles de euros. Con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad registró un deterioro de valor permanente de dicha participación por la totalidad del importe registrado en patrimonio neto. En septiembre de 2013, la participación de la Sociedad en FCC quedó reducida al 0%.

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO <i>(Información auditada y según NIIF)</i>	31/12/2014	Var. 14-13	31/12/2013	Var. 13-12	31/12/2012
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocio.....	211.477	-0,77	213.111	-5,41	225.293
Otros ingresos.....	2.606	-36,36	4.095	-18,73	5.039
Gastos de personal.....	-25.432	35,36	-18.789	-11,11	-21.137
Otros gastos de explotación.....	-54.333	35,84	-39.997	15,50	-34.630
Amortizaciones.....	-1.444	-3,09	-1.490	11,95	-1.331
Variación neta de provisiones.....	-17.941	1,46	-17.682	-32,22	-26.088
Resultados netos por venta de activos.....	-27	-99,70	-9.056	140,47	-3.766
= Beneficio de explotación.....	114.906	-11,74	130.192	-9,20	143.380
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.....	331.953	786,86	37.430	96,04	19.093
Resultado por variación de valor de activos y deterioros.....	-124.579	19.095,53	-649	-98,92	-59.923
Ingresos financieros.....	11.929	0,45	11.876	-16,51	14.224
Resultado sociedades por el método de la participación.....	-2.176	-110,38	20.969	0,01	20.967
Gastos financieros.....	-232.366	-1,42	-235.723	33,89	-176.055
Gastos financieros capitalizados.....	7.473	-31,97	10.985	-11,92	12.471
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-3.733	3.388,79	-107	-99,48	-20.621
= Resultado antes de impuestos.....	103.407	-513,18	-25.027	-46,14	-46.464
Impuesto de sociedades.....	-175.783	404,88	-34.817	-93,42	-528.778
= Resultado neto de actividades continuadas.....	-72.376	20,94	-59.844	-89,60	-575.242
Pérdida de actividades interrumpidas.....	700.861	-273,03	-405.052	-3,37	-419.170
= Resultado consolidado neto.....	628.485	-235,19	-464.896	-53,25	-994.412
<i>Atribuible a la Sociedad.....</i>	<i>491.994</i>	<i>-189,96</i>	<i>-546.928</i>	<i>-51,56</i>	<i>-1.129.005</i>
<i>Atribuible a intereses minoritarios.....</i>	<i>136.491</i>	<i>66,39</i>	<i>82.032</i>	<i>-39,05</i>	<i>134.593</i>

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial. La disminución de las rentas del ejercicio 2013 con respecto al ejercicio 2012 se debió, fundamentalmente, al impacto de las ventas de inmuebles que suponen una menor cifra de ingresos por arrendamiento, los proyectos de rehabilitación en curso y la tasa de desocupación de algunos inmuebles. En términos comparables, es decir, eliminando el impacto de las desinversiones y proyectos de rehabilitación, los ingresos de la cartera de activos aumentaron un 1% con respecto al ejercicio 2012.

Resultado de explotación

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2014 ascendió a 114.906 miles de euros, frente a los 130.192 miles de euros del ejercicio 2013. Dicha disminución se debió, fundamentalmente, a los gastos asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera descrito en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro.

El beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2013 ascendió a 130.192 miles de euros, frente a los 143.380 miles de euros del ejercicio 2012. Dicha disminución se debió, fundamentalmente, a la disminución de los ingresos por rentas derivada de las ventas de inmuebles realizadas, a los inmuebles en rehabilitación y la tasa de desocupación de algunos inmuebles.

Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro

Las “*Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, ascendieron durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 a 331.953, 37.430 y 19.093 miles de euros positivos, respectivamente.

El “*Resultado por variación de valor de activos y deterioros*” corresponde a las caídas de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material, así como los deterioros del fondo de comercio de la Sociedad. Los deterioros del fondo de comercio de la UGE de patrimonio registrados ascendieron a 120.000 y 57.972 miles de euros, en los ejercicios 2014 y 2012, respectivamente.

Las valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial para registrar las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y los resultados por variación de valor de activos y deterioro fueron elaboradas por terceros independientes.

Resultados financieros

El resultado financiero neto de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 ascendió a -218.873, -192.000 y -149.014 miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2014, 2013 y 2012, por importe de 11.929, 11.876 y 14.224 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados y a resultados positivos derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Los ingresos financieros del ejercicio 2014 incluyen 8.485 miles de euros correspondientes al margen positivo por la venta de la participación que SFL ostentaba en SdP y que fue enajenada durante el ejercicio 2014.

El “*Resultado sociedades por el método de la participación*” para los ejercicios 2014, 2013 y 2012, por importes de -2.176, 20.969 y 20.967 miles de euros, respectivamente, correspondió a los resultados atribuidos de la participación mantenida por SFL en SdP registrada por dicho método hasta el momento de su venta a Eurosic.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2014, 2013 y 2012, ascendieron a 232.366, 235.723 y 176.055 miles de euros, respectivamente, de los cuales han sido capitalizados 7.473, 10.985 y 12.471 miles de euros, respectivamente. El incremento del gasto financiero registrado en 2013 con respecto a 2012 se debió, fundamentalmente, al registro de los intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre determinados tramos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad, y que ascendían a 76.115 miles de euros.

Finalmente, el “*Resultado financiero por deterioro de activos financieros*” de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 incluía 3.733, 107 y 20.621 miles de euros de gasto. El incremento del deterioro registrados en 2012 se debió al traspaso al estado de resultado integral consolidado del deterioro acumulado de 20.504 miles de euros de la participación mantenida por la sociedad en FCC tras considerar que se trataba de un deterioro de carácter permanente.

Resultado antes de impuestos e impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas

Una vez considerados los costes financieros netos y el resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación, los resultados antes de impuestos de las actividades continuadas de Colonial del ejercicio 2014, 2013 y 2012 ascendieron a 103.407, -25.027 y -46.464 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 mostró un saldo de -175.783, -34.817 y -528.778 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de la variación de valor y deterioro de los activos así como por los créditos fiscales activados en el transcurso de dichos ejercicios.

C. ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA, PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA Y ACTIVIDADES DISCONTINUADAS.

El movimiento de los “*Activos mantenidos para la venta*” para cada uno de los ejercicios, se detalla a continuación:

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
	(miles €)		
Saldo inicial	842.748	1.623.806	1.865.185
Altas	--	1.974	337
Bajas	-788.511	-835.141	-505.827
Traspasos	-34.480	81.118	245.311
Provisiones por deterioro del valor	-3.218	-29.009	18.800
Saldo final	16.539	842.748	1.623.806
Saldo final de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta y otros	16.539	54.237	386.864
Saldo final de activos de actividades discontinuadas (Asentia Project)	--	788.511	1.236.942

Activos de actividades discontinuadas (Asentia Project)

Para los ejercicios 2013 y 2012, el estado de situación financiera consolidado incluía el conjunto de los activos y pasivos que integraban el Grupo Asentia se clasificaron como “*Mantenidos para la venta*”, dado que se esperaba su enajenación de forma conjunta en una única transacción. En febrero 2014, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el conjunto de activos y pasivos asociados al Grupo Asentia dejó de formar parte del perímetro de consolidación del Grupo Colonial, registrándose la baja de dichos activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado y valorando la participación remanente en Asentia Project en 0 euros.

Durante los ejercicios 2013 y 2012, el importe en libros de los activos asociados a Asentia Project fueron disminuyendo como consecuencia, fundamentalmente, de las caídas de valor que registraron según valoraciones efectuadas por un tercero independiente (véase apartado “*Contribución de la actividad discontinuada*” del epígrafe 6.1.1.II del presente Documento de Registro).

Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta

El Grupo Colonial clasifica como “*Mantenidas para la venta*” aquellas inversiones inmobiliarias que estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado.

Movimientos del ejercicio 2014

Tras la revisión del plan de ventas de la Sociedad realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera, se clasificó un inmueble sito en Madrid en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 34.480 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2013

En el ejercicio 2013, la sociedad dependiente SFL transmitió el Hotel Mandarin por importe de 290.000 miles de euros al cumplirse las condiciones suspensivas a las que se encontraba sujeta la transmisión.

Asimismo, la Sociedad alcanzó sendos acuerdos con 2 entidades financieras que supusieron la enajenación de 2 inmuebles sitios en Madrid y Sant Joan Despí por importe de 73.000 y 17.662 miles de euros, respectivamente, y que generaron unas pérdidas de 4.070 y 2.110 miles de euros, respectivamente.

Finalmente, la Sociedad transmitió un aparcamiento situado en Madrid por importe de 7.200 miles de euros, generando una pérdida de 953 miles de euros.

Movimientos del ejercicio 2012

En el ejercicio 2012, las principales bajas correspondieron al deterioro de valor de los activos del negocio de suelo y promoción, clasificado como *actividad discontinuada*, por importe de 483.001 miles de euros. Adicionalmente, se vendieron 6 fincas pertenecientes al complejo inmobiliario Centro Norte (Madrid) por un precio total de 20.300 miles de euros, generándose unas pérdidas por la enajenación de importe de 2.527 miles de euros.

Por su parte, a 31 de diciembre de 2012, la sociedad dependiente SFL había firmado un acuerdo para la venta del activo denominado Hotel Mandarin Oriental por importe de 290.000 miles de euros, sujeto al cumplimiento de determinadas cláusulas suspensivas al cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2012, dicho inmueble fue traspasado de la partida "*Inversiones inmobiliarias*" a la partida de "*Activos no corrientes mantenidos para la venta*" del estado de situación financiera consolidado.

D. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012.

	<u>31/12/2014</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	(miles €)		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación	114.906	130.192	143.380
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	1.444	1.490	1.331
Variación neta de provisiones.....	17.941	17.682	26.088
Otros.....	-8.025	-1.281	3.316
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	27	9.056	3.766
Resultado de explotación ajustado.....	126.293	157.139	177.881
Pagos por impuestos	8.883	-21.040	-16.061
Dividendos recibidos de empresas asociadas	7.279	9.066	3.065
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar	-24.765	3.110	-20.126
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	-2.774	-8.293	43.511
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	114.916	139.982	188.270
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	-1.027	-1.079	-766
Activos materiales	-88	-151	-27
Inversiones inmobiliarias.....	-375.186	-146.486	-137.540
Activos financieros.....	--	--	-663
Desinversiones en:			
Activos materiales	121	--	27
Inversiones inmobiliarias.....	--	381.105	19.064
Participaciones, activos financieros y otros	303.351	17.514	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	-72.829	250.903	-119.905
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados.....	-49.288	-49.084	-47.645
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	-2.188.969	-250.078	-373.121
Intereses pagados.....	-189.284	-107.449	-129.845
Cancelación de instrumentos financieros derivados.....	-22.384	-17.620	-47.469
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	2.731	55	171
Subtotal.....	-2.447.194	-424.176	-597.909

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito	1.209.206	85.604	523.841
Ampliación de capital	1.263.338	--	--
Gastos asociados a la ampliación de capital.....	-49.977	--	-42
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros	54.939	-15.245	-95
<i>Subtotal</i>	<i>2.477.506</i>	<i>70.359</i>	<i>523.704</i>
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	30.312	-353.817	-74.205
Flujo de efectivo del ejercicio de actividades continuadas	72.399	37.068	-5.840
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	53.557	69.017	65.926
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas	--	-52.528	--
Variaciones de perímetro de las actividades continuadas⁽¹⁾	--	--	8.931
Efectivo y equivalentes al final del período	125.956	53.557	69.017

(1) Dichas variaciones se han producido como consecuencia de consolidar por el método de integración global diversas sociedades filiales de SFL.

Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2014, 2013 y 2012, por importes de 114.916, 139.982 y 188.270 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos y desarrollando proyectos de rehabilitación. Los flujos de efectivo destinados a dichas actividades de inversión han sido parcialmente compensados mediante las desinversiones realizadas durante los ejercicios 2014 y 2012, resultando un flujo neto de actividades de inversión de -72.829 y -119.905 miles de euros, respectivamente, y de una forma más relevante para el ejercicio 2013, en que las desinversiones, muy especialmente en el Hotel Mandarin de París, permitieron situar los flujos netos de inversión en los 250.903 miles de euros.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2013 alcanzaron los -353.817 miles de euros, como consecuencia, fundamentalmente, de la venta del Hotel Mandarin que permitió (i) reducir los saldos de las líneas de crédito dispuestos por SFL; y (ii) la cancelación de derivados y de otros pagos. Durante el ejercicio 2012, los flujos netos de las actividades de financiación se situaron en -74.205 miles de euros, principalmente por las cancelaciones de derivados registradas por SFL.

Movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo Colonial para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Otros instrumentos de patrimonio	Intereses minoritarios	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2011	225.918	93	1.065.456	49.421	2.467	-7.909	-59.543	14.914	2.445	1.037.761	2.331.023
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	2.874	-3.475	7.909	--	-1.129.005	--	134.711	-986.986
Distribución del resultado 2011.....	--	--	18.287	-3.373	--	--	--	-14.914	--	-47.645	-47.645
Aumento de capital	--	9	-42	--	--	--	--	--	-9	--	-42
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--	94.035	94.035
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	--	-110	--	--	--	--	--	110	--	--
Cartera valores propios.....	--	--	--	-100	--	--	-504	--	--	775	171
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	--	--	--	--	--	--	1.409	--	1.409
Saldos a 31 de diciembre de 2012	225.918	102	1.083.591	48.822	-1.008	--	-60.047	-1.129.005	3.955	1.219.637	1.391.965
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	31.849	--	--	-546.928	--	94.910	-420.169
Distribución del resultado 2012.....	--	--	-837.243	-291.762	--	--	--	1.129.005	--	-49.084	-49.084
Aumento de capital	1	7	-42	--	--	--	--	--	-8	--	-42
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	25	49.477	-49.199	--	--	--	--	6.945	7.248
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	--	-89	--	--	--	--	--	89	--	--
Cartera valores propios.....	--	--	--	--	--	--	102	--	--	90	192
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	--	--	--	--	--	--	-1.548	267	-1.281
Saldos a 31 de diciembre de 2013	225.919	109	246.242	-193.463	-18.358	--	-59.945	-546.928	2.488	1.272.765	928.829
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	11.990	--	--	491.994	--	139.198	643.182
Distribución del resultado 2013.....	--	--	-107.341	-439.587	--	--	--	546.928	--	-49.288	-49.288
Aumento de capital	740.734	558.492	-49.977	--	--	--	--	--	-2.025	--	1.247.224
Reducción de capital.....	-169.439	--	169.439	--	--	--	--	--	--	--	--
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	-2.478	11.755	--	--	--	--	--	13.358	22.635
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	2.005	-15	--	--	--	--	--	15	--	2.005
Cartera valores propios.....	--	--	-35.267	-524	--	--	38.654	--	--	-132	2.731
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	--	--	--	--	--	--	1.426	207	1.633
Saldos a 31 de diciembre de 2014	797.214	560.606	220.603	-621.819	-6.368	--	-21.291	491.994	1.904	1.376.108	2.798.951

	31/12/2014	31/12/2013
	(miles €)	
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		
Pérdida consolidada neta	628.485	-464.896
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	4.329	44.884
Efecto impositivo.....	-374	-7.001
Total ingresos y gastos imputados directamente a patrimonio neto.....	3.955	37.883
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	10.742	6.844
Total otras partidas del resultado integral recicladas al estado de resultado integral.....	10.742	6.844
Pérdida integral consolidada.....	643.182	-420.169
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad	503.984	-515.079
Resultado global atribuido a intereses minoritarios.....	139.198	94.910

Principios de contabilidad y normas de valoración aplicados

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2014, 2013 y 2012 (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información financiera, que puede consultarse en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

Los estados financieros anuales individuales y consolidados de Colonial pueden ser consultados por cualquier interesado tal y como se refleja en el epígrafe 24 siguiente del Documento de Registro. Asimismo, el estado de situación financiera, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, se incluyen en el epígrafe 20.1 y siguientes del Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio 2014, 2013 y 2012 fueron auditadas por Deloitte (véase epígrafe 2 del presente Documento de Registro) con una opinión limpia en los tres ejercicios.

Sin que afectara a la opinión de auditoría, tanto en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales individuales de Colonial del ejercicio 2013 y 2012 como en el informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2013 y 2012, se incluyeron párrafos de énfasis. A continuación se transcriben los párrafos de énfasis correspondientes a las cuentas anuales consolidadas de Colonial del ejercicio 2013 y 2012.

Párrafos de énfasis del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Colonial de 2013:

“Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto a lo señalado en la Nota 2.g de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en la que se indica que el Grupo Colonial presenta un fondo de maniobra negativo de 2.043 millones de euros, sin considerar los activos y pasivos mantenidos para la venta, como consecuencia, básicamente, del préstamo sindicado mantenido por la Sociedad Dominante que tiene su vencimiento en el corto plazo.

En este contexto, con fecha 21 de enero de 2014 y en el marco del proceso de refinanciación de la deuda de la Sociedad Dominante, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado, entre otros

aspectos, sendos aumentos del capital social mediante aportaciones dinerarias y por compensación de créditos por un importe máximo de hasta 1.000 millones de euros. Las citadas ampliaciones de capital se encuentran sujetas al requisito previo de la reestructuración de la deuda financiera de la Sociedad Dominante, cuyo plazo máximo para que el Consejo de Administración señale la fecha de ejecución y condiciones de dichas ampliaciones de capital finaliza el 21 de mayo de 2014.

A la fecha de este informe está pendiente de concluir el proceso de ejecución de los acuerdos aprobados por la Junta General de Accionistas. La capacidad del Grupo Colonial para hacer frente a sus pasivos y, en consecuencia, recuperar sus activos y poder continuar con sus operaciones dependerá del éxito de este proceso. Este hecho supone una incertidumbre significativa sobre la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.”

Párrafo de énfasis del informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas de Colonial de 2012:

“Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención respecto a lo señalado en las Notas 19 y 25 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, en las que se indica que el 31 de diciembre de 2011 el Grupo mantenía registrados impuestos diferidos de activo y de pasivo por importes de 785 y 189 millones de euros, respectivamente. La recuperación de estos importes estaba basada en el plan de negocio del Grupo que contemplaba la rotación de ciertos activos y la realización de determinadas operaciones de inversión en el futuro. A 31 de diciembre de 2012 los Administradores han actualizado el plan de negocio considerando la evolución del mercado inmobiliario en este ejercicio y, a los efectos de evaluar la recuperación de los impuestos diferidos, han considerado, exclusivamente, los resultados de las actividades ordinarias procedentes de la cartera actual de inmuebles. Como consecuencia de dicha revaluación el Grupo ha procedido a sanear impuestos diferidos de activo por importe de 565 millones de euros, de forma que a 31 de diciembre de 2012 el saldo de impuestos diferidos de activo y pasivo registrados asciende a 217 y 83 millones de euros.”

20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2014, 2013 y 2012, que fueron auditadas por Deloitte, no existe otra información en el presente Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto del informe de auditoría que se cita en el epígrafe 20.4.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el presente Documento de Registro ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de cuentas de forma separada.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

El último año de información financiera auditada no excede en más de 15 meses a la fecha de registro del presente Documento de Registro.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

La información financiera intermedia resumida consolidada publicada por el Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses cerrado el 30 de septiembre de 2015, es la siguiente:

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2015	Var.	31/12/2014
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO			
Activos no corrientes	6.325.655	10,77	5.710.398
% sobre el total activo	95,06	-1,31	96,37
Activos intangibles	3.057	22,97	2.486
Inmovilizado material	33.552	1,72	32.985
Inversiones inmobiliarias	6.278.841	10,87	5.663.309
Activos financieros	8.863	-11,99	10.070
Activos por impuestos diferidos	1.211	-14,84	1.422
Otros activos no corrientes	131	3,97	126
Activos corrientes	328.542	52,75	215.079
% sobre el total activo	4,94	1,31	3,63
Deudores comerciales y otros	74.503	28,44	58.008
Activos financieros corrientes	22	-65,08	63
Activos por impuestos	19.157	32,00	14.513
Efectivo y medios equivalentes	218.870	73,77	125.956
Activos mantenidos para la venta	15.990	-3,32	16.539
Total activo	6.654.197	12,30	5.925.477

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2015	Var.	31/12/2014
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO			
Capital social	797.214	--	797.214
Prima de emisión	560.606	--	560.606
Otras reservas	88.511	-122,06	-401.216
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	-2.871	-54,92	-6.368
Otros instrumentos de patrimonio	2.150	12,92	1.904
Valores propios	-25.470	19,63	-21.291
Resultado del ejercicio	213.486	-56,61	491.994
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	1.633.626	14,81	1.422.843
Intereses minoritarios	1.476.725	7,31	1.376.108
Total patrimonio neto	3.110.351	11,13	2.798.951
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	46,74	-0,49	47,24
PASIVO			
Pasivo no corriente	2.982.872	2,23	2.917.767
% sobre el total pasivo	84,17	-9,15	93,32
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	574.851	-61,16	1.479.951
Emisión de obligaciones y valores similares	2.140.396	79,03	1.195.564

	<u>30/09/2015</u>	<u>Var.</u>	<u>31/12/2014</u>
	<u>No auditado</u>		<u>Auditado</u>
<u>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)</u>	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	228.883	12,34	203.750
Provisiones no corrientes	12.645	-7,10	13.611
Otros pasivos no corrientes	26.097	4,85	24.891
Pasivo corriente.....	560.974	168,72	208.759
% sobre el total pasivo.....	15,83	9,15	6,68
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	110.245	50,06	73.468
Emisión de obligaciones y valores similares.....	330.137	3.662,25	8.775
Acreeedores comerciales	101.604	-2,59	104.302
Pasivos por impuestos.....	12.119	-24,42	16.035
Provisiones corrientes	6.869	11,17	6.179
Total pasivo	3.543.846	13,35	3.126.526
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	53,26	0,49	52,76
Total patrimonio neto y pasivo	6.654.197	12,30	5.925.477

Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

Inversiones inmobiliarias

El incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” se debe fundamentalmente a las inversiones que realiza el Grupo Colonial y a su registro contable al valor razonable.

En mayo de 2015, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Danieltown Spain, S.L., propietaria de un inmueble situado en Madrid, en la calle Estébanez Calderón. El importe de dicha adquisición fue de 30.463 miles de euros.

Asimismo, durante el mes de junio 2015, SFL adquirió un inmueble sito en la calle Percier de París, por importe de 67.547 miles de euros.

Por otro lado, durante el mes de julio de 2015, la Sociedad adquirió dos inmuebles en Madrid. El primero en la calle Príncipe de Vergara, 112, por importe de 30.500 miles de euros y el segundo en la calle Génova, 17, por importe de 36.050 miles de euros.

Por último, el Grupo Colonial ha realizado proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 102.480 miles de euros (Richelieu, Call-Lda, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros), así como inversiones en diversos inmuebles de la Sociedad por importe aproximado de 7.546 miles de euros.

Las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (de acuerdo con la NIC 40) para el período de 9 meses terminado a 30 de septiembre de 2015 es de 351.222 miles de euros (sin incluir la variación de valor negativa de 1.455 miles de euros correspondientes a “*Activos no corrientes mantenidos para la venta*”).

Deudas con entidades de crédito y emisión de obligaciones

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos con vencimientos a 4 y 8 años, respectivamente, por importe de 750.000 miles de euros y un cupón del 1,863% anual y un importe de 500.000 miles de euros y un cupón del 2,728% anual, respectivamente. Los fondos obtenidos de la emisión han sido utilizados para amortizar anticipadamente y de manera íntegra el préstamo sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 ha sido reclasificada como pasivo corriente la emisión de obligaciones de la sociedad dependiente SFL por importe de 300.000 miles de euros con vencimiento en mayo de 2016.

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

	<u>30/09/2015</u>	<u>Var. 15-14</u>	<u>30/09/2014</u>
	<u>No auditado</u>		<u>No auditado</u>
<u>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)</u>	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
Importe neto de la cifra de negocios	169.425	9,13	155.257
Otros ingresos	2.959	-24,78	3.934
Gastos de personal	-16.168	-18,94	-19.945
Otros gastos de explotación	-29.522	-33,59	-44.455
Amortización y variación neta de provisiones.....	-117	-99,15	-13.781
Resultados netos por venta de activos	--	-100,00	7
= Beneficio de explotación.....	126.577	56,24	81.017
Variación de valor de inversiones inmobiliarias	349.767	84,81	189.256
Resultado por variación de valor de activos y deterioro.....	-2.158	-98,27	-124.419
Ingresos financieros	3.808	-65,59	11.067
Gastos financieros.....	-109.007	-39,12	-179.042
Resultado Sociedades por método de participación	--	-100,00	-2.176
Gastos financieros capitalizados	5.428	0,54	5.399
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	2.305	-181,25	-2.837
= Resultado antes de impuestos	376.720	-1.833,24	-21.735
Impuesto sobre sociedades.....	-32.344	78,67	-18.103
= Resultado después de impuestos	344.376	-964,44	-39.838
Pérdida/ Beneficio de actividades interrumpidas	--	-100,00	703.542
= Resultado del periodo.....	344.376	-48,11	663.704
Minoritarios	-130.890	30,31	-100.447
= Resultado atribuible al Grupo	213.486	-62,10	563.257

Análisis del estado de resultado integral consolidado

Las principales variaciones del estado de resultado integral consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de septiembre de 2015 ha alcanzado los 169.425 miles de euros, cifra un 9,1% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre de 2014). Un 73% de dichos ingresos por rentas (123.679 miles de euros) proviene de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 45.746 miles de euros restantes han sido generados en España.

A 30 de septiembre de 2015, la variación de valor de las inversiones inmobiliarias derivada de su registro a valor razonable ha ascendido a 349.767 miles de euros, frente a los 189.256 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

La variación de valor de activos y deterioro a 30 de septiembre de 2015 ha alcanzado los -2.158 miles de euros frente a los -124.419 miles de euros para el mismo periodo del ejercicio anterior. Tras la venta de la participación mantenida en la SdP en julio 2014 se revaluó la recuperabilidad del fondo de comercio pendiente a la fecha y se registró el deterioro del fondo de comercio por importe de 120.000 miles de euros.

El gasto financiero a 30 de septiembre de 2014 incluía 41.030 miles de euros correspondientes a intereses devengados en aplicación del margen adicional sobre los saldos dispuestos del antiguo préstamo sindicado cancelado durante el ejercicio 2014, así como 10.422 miles de euros de otros costes asociados a la cancelación de dicho préstamo. Asimismo, el Grupo registró como gasto financiero 23.200 miles de euros correspondientes a los costes asociados a la formalización del Préstamo Sindicado de 1.040.000 miles de euros, así como 8.580 miles de euros asociados a otros gastos vinculados a la refinanciación. El gasto financiero a 30 de septiembre de

2015 incluye 28.039 miles de euros de la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad con fecha 5 de junio de 2015.

El resultado atribuible al Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2015 se situó en los 213.486 miles de euros de beneficio, frente a los 563.257 miles de euros de beneficio a septiembre de 2014, como consecuencia de la pérdida de control sobre el subgrupo Asentia cuya participación pasó a ser contabilizada en el estado de situación financiera consolidado como un activo financiero disponible para la venta, valorándose la misma en los estados financieros en 0 euros. El resultado atribuible a la Sociedad a 30 de septiembre de 2014 fue de 703.542 miles de euros.

La información financiera intermedia resumida consolidada del Grupo Colonial cerrada el 30 de septiembre de 2015 ha sido depositada en la CNMV. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro dicha información intermedia, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

20.7 Política de dividendos

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Durante el periodo de la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro Colonial no ha repartido ningún dividendo.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

Salvo por los litigios que se resumen a continuación, desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ni Colonial ni ninguna sociedad del Grupo Colonial se encuentran incursas en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo Colonial o en su posición o rentabilidad financiera.

• Acciones de responsabilidad

En abril de 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculadas o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006 (pendiente de que la Audiencia Provincial resuelva el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad);
- Acción social de responsabilidad por los daños causados a la Sociedad derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007 (pendiente de que el Juzgado de primera instancia dicte Sentencia);
- Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero de 2015, el Tribunal Supremo desestimó las pretensiones de Colonial, con imposición de costas, si bien estimó el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de Junta de interposición de la acción social de responsabilidad. La Sociedad estima que dicha sentencia no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2014 se mantenía registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

- *Otros procedimientos*

- Desde febrero de 1999, la Sociedad tenía pendientes de resolución diferentes procedimientos derivados de la operación de compraventa del edificio sito en la calle Francisco Silvela, 42 de Madrid, adquirido por importe de 21.799 miles de euros. En marzo de 2014, se firmó un acuerdo de transacción entre las partes afectadas que permitirá poner fin a los procedimientos en curso, la inscripción en el registro correspondiente a nombre de Colonial del citado inmueble y el pago por Colonial de la parte del precio pendiente. El 30 de julio de 2015, se inscribió la finca en el Registro de la Propiedad a nombre de Colonial.
- Colonial es acreedor en determinados procedimientos concursales que afectan a sus deudores. No obstante, dado que Colonial provisionó dichas deudas en sus estados financieros, cualquier importe recuperado tendrá un impacto positivo en su posición financiera.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Desde el 30 de septiembre de 2015 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad, salvo los citados en el mismo.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Colonial es de 797.214.160,00 euros, dividido en 3.188.856.640 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única serie y de un valor nominal de 0,25 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

a) Número de acciones autorizadas

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2014 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la LSC, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones. En su caso, podrá ofrecerse las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital.

Este acuerdo dejó sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo octavo de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad de 21 de junio de 2011.

Asimismo, la Junta General de 24 de abril de 2015 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 350.000.000 euros o su equivalente en otra divisa. Para ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de los valores convertibles emitidos al amparo de dicho acuerdo. Dicha facultad está condicionada a que el total de los aumentos del capital social acordados por el Consejo de Administración, contando tanto aquellos que se acuerden en ejercicio de las facultades ahora delegadas como los que puedan serlo de conformidad con otras autorizaciones de la Junta, no supere el límite de la mitad del actual capital social previsto en el artículo 297.1 b) *in fine* de la Ley de Sociedades de Capital, ni el 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente

No existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

c) Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal

El valor nominal unitario por acción es de 0,25 euros.

d) Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2014

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2014 era de 225.918.690 y 3.188.856.640 acciones, respectivamente (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene 8.490.840 acciones en autocartera, que representan el 0,266 % del capital social de Colonial.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad durante los ejercicios 2014, 2013 y 2012 fue el siguiente:

Movimiento autocartera	2014	2013	2012
Saldo inicial (nº acciones)	1.710.000	1.710.000	299.236
Ventas.....	1.710.000	--	--
Compras.....	--	--	1.410.764 ⁽¹⁾
Saldo final (nº acciones)	0	1.710.000	1.710.000
Impacto en patrimonio neto (miles de euros).....	3.013	--	--
Precio medio de venta (euros).....	1,76	--	--
Precio medio de compra (euros).....	--	--	1,057

(1) Adquisición realizada para cubrir el plan de entrega de acciones a Consejeros Ejecutivos y directivos de la Sociedad (véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro).

Actualmente, tal y como comunicó Colonial al mercado a través del correspondiente hecho relevante (núm. 224847), el 22 de junio de 2015 la Sociedad suscribió un contrato de liquidez, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la norma cuarta de la *Circular 3/2007, de 19 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez a los efectos de su aceptación como práctica de mercado*, con la entidad Renta 4 SV, S.A. con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones. No obstante, tal y como comunicó la Sociedad al mercado a través del correspondiente hecho relevante (núm. 228296), el 16 de septiembre de 2015 se suspendió temporalmente el referido contrato de liquidez con el objeto de que la Sociedad pudiese adquirir acciones en el mercado para, principalmente, cubrir, en su caso, el plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de accionistas de la Sociedad de 21 de enero de 2014.

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones.

21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

Colonial no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Colonial.

21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social (€)
Enero 2012	Conversión obligaciones	374	25 (1 euro de valor nominal)	225.918.009	374	225.918.383	225.918.383,00
Enero 2013	Conversión obligaciones	307	25 (1 euro de valor nominal)	225.918.383	307	225.918.690	225.918.690,00
Enero 2014	Reducción de capital	-169.439.017,50	0,25	225.918.690	--	225.918.690	56.479.672,50
Enero 2014	Conversión obligaciones	472,50	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.918.690	1.890	225.920.580	56.480.145
Marzo 2014	Conversión obligaciones	19.775,25	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.920.580	79.101	225.999.681	56.499.920,25
Mayo 2014.....	Aumento de capital	734.498.963,25	0,43 (0,25 euros de valor nominal)	225.999.681	2.937.995.853	3.163.995.534	790.998.883,50
Mayo 2014.....	Conversión warrants	486.111	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.163.995.534	1.944.444	3.165.939.978	791.484.994,50
Diciembre 2014.....	Conversión warrants	5.729.165,50	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.165.939.978	22.916.662	3.188.856.640	797.214.160,00

Ejercicio 2014 (hasta la fecha del presente Documento de Registro)

- En enero de 2014, tras la aprobación de la Junta General de accionistas de enero de 2014, se ejecutó el acuerdo de reducción de capital en la cifra de 169.439.017,50 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 1 euro a 0,25 euros, con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias. Dicha reducción quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en febrero de 2014.
- En enero de 2014, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 358 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 472,5 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.890 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En marzo de 2014, con ocasión de la amortización final de las 14.826 obligaciones convertibles restantes, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 19.775,25 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 79.101 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, tras la aprobación de las Juntas Generales de accionistas de enero de 2014 y de abril de 2014, se ejecutó un aumento de capital con derecho de suscripción preferente que se enmarcó dentro del proceso de recapitalización y reestructuración de la deuda financiera de Colonial. La cifra de dicho aumento ascendió a 734.498.963,25 euros, mediante la emisión de 2.937.995.853 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 0,18 euros de prima de emisión.

- En mayo de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 486.111 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 euros de prima de emisión.
- En diciembre de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 5.729.165,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 euros de prima de emisión.

Ejercicio 2013

- En enero de 2013, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 61 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 307 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 307 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal y 24,00 euros de prima de emisión.

Ejercicio 2012

- En enero de 2012, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 79 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 374 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 374 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal y 24,00 euros de prima de emisión.

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de las siguientes actividades:

“La Sociedad tiene por objeto:

1º La adquisición, disfrute, administración, explotación, arrendamiento, gravamen y enajenación de toda clase de bienes inmuebles por cuenta propia y ajena, y valores mobiliarios por cuenta propia, a excepción de las actividades sujetas a la legislación del Mercado de Valores e Instituciones de Inversión Colectiva.

2º La promoción y construcción de viviendas y edificios de toda naturaleza, para sí o para terceros, directamente o por contrata, la explotación en su caso de dichas obras, estudios y proyectos relacionados con ellas, la organización técnica y comercial anexa a las citadas promociones y construcciones y el acopio y preparación de los materiales de construcción que sirvan al indicado fin; la gestión del planeamiento en cualquier grado, la urbanización y parcelación de terrenos de todas clases para su posterior explotación, construcción o venta; la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos, tanto para el planeamiento, urbanización o parcelación de terrenos, como para la construcción de inmuebles; la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

El sector principal de la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) en que se encuadra la Sociedad es el epígrafe 68.20, referido a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Igualmente, parte de la actividad se encuentra incluida en el epígrafe 64.20, referido a actividades de las sociedades holding.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Barcelona, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales de Colonial en el domicilio social de la misma, sito en Avda. Diagonal, 532, de Barcelona, e igualmente a través de la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com/estatutos-sociales/).

Asimismo, de conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativo, de gestión y de supervisión.

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento Interno de Conducta. Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia al presente Documento de Registro el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que puede consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Colonial son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Las acciones de Colonial no llevan aparejada prestación accesoria alguna. De igual modo, los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Colonial sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Colonial.

Convocatoria de las Juntas Generales

Tal y como establecen los artículos 15 y siguientes de los Estatutos Sociales y los artículos 6 y siguientes del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración convocará la Junta General ordinaria de accionistas para que su celebración tenga lugar dentro de los 6 primeros meses del ejercicio. El Consejo podrá convocar la Junta General extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.

Deberá, asimismo, convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, un 3% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse de acuerdo con el plazo y los requisitos establecidos al efecto en la legislación vigente. Los

administradores confeccionarán el orden del día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de su solicitud.

La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), así como mediante cualquier otro medio que resulte exigido conforme a la normativa aplicable, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre y cuando dicha reducción del plazo de convocatoria haya sido acordada expresamente en la Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, no pudiendo la vigencia de la reducción del plazo de convocatoria ser superior a la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y el orden del día, en el que figurarán todos los asuntos que han de tratarse, así como el resto de menciones e información exigibles legalmente para las sociedades cotizadas. El anuncio podrá, asimismo, hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberán mediar, al menos, 24 horas.

Derecho de asistencia

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y artículo 12 del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, podrán asistir a las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, 500 acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta General como presentes.

Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la reunión.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, no siendo su presencia necesaria, sin embargo, para la válida constitución de la Junta. Asimismo, podrán asistir a la Junta los directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de Colonial ni en ninguno de sus reglamentos internos que establezca el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad de sus accionistas, sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el *Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea* y en el *Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado*.

21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la LSC en relación con los cambios en el capital.

22. CONTRATOS RELEVANTES

No existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes de valoración elaborados por Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis a 30 de junio de 2015 y a 31 de diciembre de 2014, por lo que se refiere a activos propiedad del Grupo Colonial.

Asimismo, en el epígrafe 6.2 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes a 30 de septiembre de Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas, en relación con los mercados de oficinas de París, y de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis, en relación con los mercados de oficinas de Madrid y Barcelona.

23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos

La información descrita se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dichos expertos, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

Documento	Domicilio social de Colonial	Página web Colonial⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾	Registro Mercantil de Barcelona
Escritura de constitución.....	Sí	No	No	Sí ⁽³⁾
Estatutos Sociales	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de accionistas.....	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del Consejo de Administración	Sí	Sí	Sí	Sí
Reglamento Interno de Conducta en el Mercado de Valores.....	Sí	Sí	Sí	No
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2014, 2013 y 2012	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2014, 2013 y 2012	Sí	Sí	Sí	Sí
Información financiera intermedia resumida a 30 de septiembre de 2015..	Sí	Sí	Sí	No

(1) www.inmocolonial.com

(2) www.cnmv.es

(3) De conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Barcelona.

Desde el 25 de febrero de 2015 (fecha de formulación de las Cuentas Anuales consolidadas de 2014) hasta la fecha del presente Documento de Registro, los hechos relevantes más significativos publicados por la Sociedad, que pueden consultarse en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y de Colonial (www.inmocolonial.com), son los siguientes:

- Hecho relevante de 5 de junio 2015 (núm. registro 223988) por el que Colonial informó sobre la suscripción y desembolso de la emisión de obligaciones simples por importe de 1.250 millones de euros, así como de la amortización del antiguo préstamo sindicado y confirmación del rating de S&P.
- Hecho relevante de 22 de junio 2015 (núm. registro 224847) por el que Colonial comunicó la suscripción de un contrato de liquidez con la entidad Renta 4 SV, S.A.
- Hecho relevante de 10 de septiembre de 2015 (núm. 228080) por el que se comunican los detalles de la colocación privada de un 10% del capital social de Colonial por parte de un accionista significativo.
- Hecho relevante de 16 de septiembre de 2015 (núm. 228296) por el que Colonial comunicó la suspensión temporal del contrato de liquidez suscrito con Renta 4 SV, S.A.
- Hecho relevante de 12 de noviembre de 2015 (núm. 230918) por el que Colonial comunicó un cambio en la composición de su Consejo de Administración.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

El epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro incluye denominación, localidad, actividad, y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales individuales de Colonial.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 14 de diciembre de 2015.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, S.A.
P.P.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado